

Stadt Witzenhausen
Werra-Meißner -Kreis



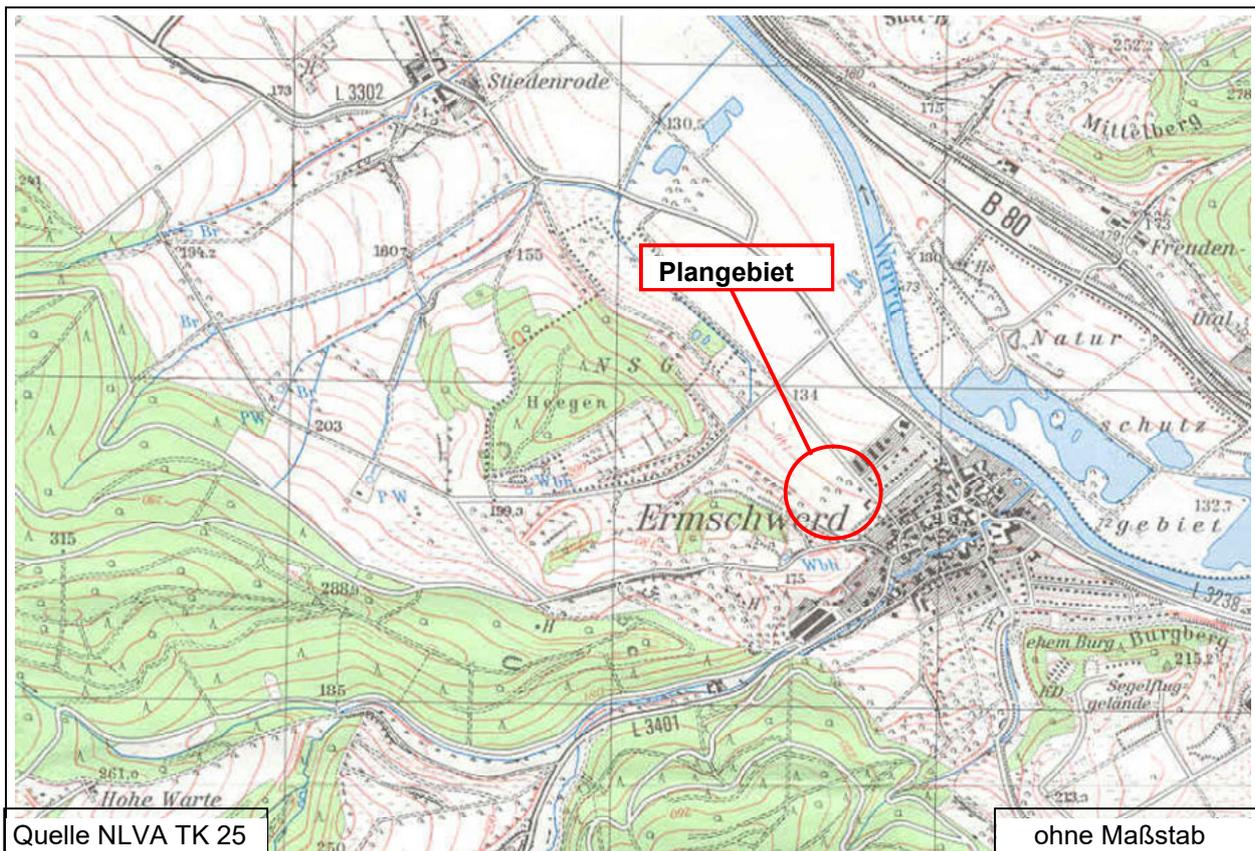
Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 9
„Unter dem Weingarten“
Gemarkung Ermschwerd

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrats der
Stadt Witzenhausen

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de

Januar 2025





Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	1
2	Veranlassung der Planung	2
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	3
4	Zweck und Ziele der Planung	6
5	Festsetzungen und Planinhalte	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
5.3	Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
5.4	Eingriffsregelung	9
5.5	Erschließung	11
5.5.1	Verkehrerschließung	11
5.5.2	Ver- und Entsorgung	11
5.6	Flächenbilanz	13
6	Bodenordnung	13
7	Kosten / Finanzierung	13
8	Hinweise	13
9	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	15
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
9.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.	16
9.3	Basisszenario: Bestandsaufnahme der <i>einschlägigen Aspekte</i> des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der <i>voraussichtlich erheblich</i> <i>beeinflussten</i> Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei <i>Nicht-Durchführung</i> der Maßnahme	19



9.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung; Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten	27
9.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der <i>erheblichen nachteiligen Auswirkungen</i> unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen	33
9.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	33
9.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen	34
9.6	Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl	35
9.7	Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	36
9.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	36
9.9	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	36
9.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	36
9.11	Quellenangaben zum Umweltbericht	38

Anhang:

- Anhang 1: Gehölzliste
- Anhang 2: „BV Neubaugebiet Ermschwerd Vor der Katze, Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte“, GEONIK GmbH, Niestetal, Mai 2022
- Anhang 3: Biotopwertbilanz gem. Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018)



1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der Gemarkung von Ermschwerd, einem Ortsteil der Stadt Witzenhausen.

Witzenhausen liegt im nördlichen Teil des Werra-Meißner-Kreises, unweit der Grenzen zu Thüringen und Niedersachsen. Die Kreisstadt Eschwege liegt ca. 30 km südlich entfernt und ist mit Witzenhausen durch die Bundesstrasse B 27 verbunden. Das Oberzentrum Kassel liegt westlich, ist ca. 35 km entfernt und einerseits über die Bundesstraße B 80 und die Bundesautobahn A 7, andererseits über die Bundesstraßen B 451 und B 80 mit Witzenhausen verbunden. Die Verbindung in Richtung Ermschwerd, welches ca. 3 km westlich von der Kernstadt entfernt liegt, erfolgt über die Landesstraße L 3238.

Der Betrachtungsraum liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ermschwerd und grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Straße „Vor der Katze“ an.



Abbildung 1: Lage Geltungsbereich (Quelle: google earth)

Die Flächen werden im Norden und Westen von Gehölzstrukturen eingerahmt, die vorwiegend aus Obstbäumen (Kirschen) bestehen. Im Süden schließt zunächst eine Wiese, danach der Friedhof von Ermschwerd an. Östlich der Straße „Vor der Katze“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor der Katze“, der seit 1966 Rechtskraft besitzt.



Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ermschwerd, Flur 6, die Flurstücke 34/7, 34/10 und 93/4 jeweils teilweise und das Flurstück 35/7 ganz. Die Gesamtgröße beträgt 0,92 ha.

2 Veranlassung der Planung

Bereits im Jahr 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 Gemarkung Ermschwerd „Unter dem Weingarten“ - frühere Bezeichnung „Vor der Katze“ - mit dem Ziel der Eigenentwicklung des Stadtteils für ca. 30 Bauplätze in diesem Bereich gefasst. Seinerzeit wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, das Bauleitplanverfahren aber nicht abgeschlossen. Zwischenzeitlich wurden Wohnbauvorhaben an der Straße „Vor der Katze“ als Einzelbauvorhaben separat von der Bauaufsicht genehmigt. Im Zuge der Beantragung zur Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 18.12.2012 beschlossen, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und keine konkurrierenden Baugebietsausweisungen vorzunehmen. In den letzten Jahren sind fast alle Bauplätze im Stadtteil Ermschwerd bebaut worden und auch zahlreiche z.T. leerstehende Immobilien wurden zwischenzeitlich veräußert. Dennoch gibt es weiterhin eine starke Nachfrage nach Neubauplätzen.

Um diesen Bedarf zu decken, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.11.2021 dem Verkauf der beiden städtischen Grundstücke 34/10 und 35/7 an einen Investor zugestimmt, der am nordwestlichen Ortsrand von Ermschwerd ein Wohnbaugebiet entwickeln möchte.

Bei einer vorab durchgeführten Abstimmung mit der Dorfentwicklungsbehörde wurde die Entwicklung eines Baugebietes mit einer maximalen Größe von ca. 1 ha grundsätzlich in Aussicht gestellt. In einem Schreiben vom 25.02.2021 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung der Reduzierung der Fläche auf 1 ha das geplante Baugebiet nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung des Ortes steht.

In Bezug auf die zu beachtende Innenentwicklung hatte die Stadt Witzenhausen eine umfassende Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der Siedlungssituation durchgeführt. In der Stellungnahme zu der Gebietsentwicklung schreibt die Dorfentwicklungsbehörde beim Werra-Meißner-Kreis mit Schreiben vom 17.09.2020 an die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen: „Inzwischen sind einige Jahre vergangen und die Dorfentwicklung hat in den Stadtteilen einiges bewirkt. Vor allem aus dem „grünen Umfeld“ der Uni Kassel-Witzenhausen haben einige Privatleute, durch die Fördermöglichkeiten leerstehende Fachwerkhäuser/-höfe in den Dörfern erworben und mit viel Engagement saniert. Daneben gab es auch Rückkehrer aus Großstädten, die wieder in ihrem Dorf leben wollten und aufgrund der Digitalisierung ihre Berufe auch auf dem Land ausüben können“

„Die Stadt Witzenhausen hat in ihrem Antrag die Fragestellungen, die zur Beurteilung, ob die Baugebietsausweisung in Ermschwerd mit der Innenentwicklung konkurriert, erforderlich sind, beantwortet und mit Analysedaten belegt.



Ermschwerd gehört neben Hundelshausen und Gertenbach zu den drei größten Stadtteilen und ist mit einer guten Infrastruktur ausgestattet. Auch die verkehrsgünstige Lage trägt dazu bei, dass Ermschwerd ein beliebter Wohnstandort ist. In den letzten Jahren sind in bestehenden Baugebieten die letzten Bauplätze bebaut worden und im Ortskern sind zahlreiche Immobilien, z.T. Leerstände erworben worden. Zu Beginn der Dorfentwicklung wurden in Ermschwerd 14 Leerstände gezählt, heute sind es noch 3 - 4 Gebäude. Baulücken sind kaum vorhanden bzw. nicht verfügbar. Somit wird aufgezeigt, dass Bestandsflächen in der Größenordnung der geplanten Baugebietsausweisung in Ermschwerd nicht vorhanden sind.

Eine Konkurrenz zur Innenentwicklung in anderen Stadtteilen kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Es gibt keine bzw. sehr wenige Gebäudeleerstände, und vorhandene Bauplätze werden sukzessiv bebaut. Darüber hinaus hat die Stadt in den letzten Jahren eine freiwillige Zurücknahme von Siedlungsflächenpotential in einer Größenordnung von 14-15 ha vorgenommen. Damit wurde der Beschluss der Stadtverordneten aus dem Jahr 2012 bereits weitgehend umgesetzt.

Für das geplante Baugebiet „Vor der Katze“ ist der Bedarf nachgewiesen. Aus den dem Antrag beigefügten Interessenbekundungen ist zudem ersichtlich, dass es sich um „Kinder des Dorfes“ handelt und die Ausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung betrachtet werden kann.

Aus Sicht der Fachbehörde befürworte ich den Antrag der Stadt Witzenhausen, weil es sich nicht um die Ausweisung eines Baugebietes handelt, das zur Innenentwicklung in Ermschwerd und den Stadtteilen konkurriert und es nachweislich im Rahmen der Eigenentwicklung einen Bedarf gibt.“

Der Vorhabenträger kann nachweisen, dass er Verträge mit Bauwilligen für das Gebiet hat.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im **Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen 2009** wird die Stadt Witzenhausen als Mittelzentrum im ländlichen Raum, mit dem zentralen Ort Witzenhausen, eingestuft.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt und liegen im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Die Ortslage von Ermschwerd ist im Regionalplan darüber hinaus neben der Werra, mit dem Seengelände zwischen Werra und B 80, durch die Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft außerdem durch die Hauptverkehrsachsen (B 80 und L 3238) gekennzeichnet.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** liegt die Fläche laut Bestandskarte in einem Raumtyp mit hoher Strukturvielfalt, in dem sich Äcker, Grünland und Wald abwechseln. Inmitten des Geltungsbereiches ist im Landschaftsrahmenplan ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dieses Schutzgebiet ist im aktuelleren Natureg-Viewer des Landes Hessen jedoch nicht mehr dargestellt, da es zum Zeitpunkt der Ausweisung der FFH-Gebiete entwidmet wurde. Die Entwicklungskarte bewertet den Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.



Abbildung 2: Ausschnitt Landschaftsrahmenplan Nordhessen, Entwicklungskarte, mit Lage GB

Außerdem wird er als Pflegeraum Landschaftsbild 1. Priorität eingestuft. Schließlich ist der Raum westlich von Ermschwerd als freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes (Nr. 604) eingestuft. Es handelt sich um [...]»ein Mischgebiet mit Waldinseln, Obstwiesen, Grünland, Magerrasen, Verbuschungsflächen, Feldgehölzen bei Ermschwerd [...]«, für welches der Erhalt von Streuobst, Hecken und naturnahen Bereichen als Entwicklungsziel formuliert ist.

Das Offenland zwischen Ermschwerd und Hundelshausen hat außerdem eine avifaunistische Bedeutung als regional bedeutsames Rastgebiet.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Witzenhausen, der am 29.07.2002 rechtswirksam wurde, werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Siedlungsråder sollen hier im Westen und Norden so entwickelt werden, dass öffentlich zugängliche Flächen entstehen, die durch ein entsprechendes Wegenetz und Baumanpflanzungen geprägt sind. Außerdem wird im FNP für den Geltungsbereich die Führung von Starkstromleitungen (110kV oder 20 kV) dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet, welches ebenfalls im FNP dargestellt wird, hat keine Rechtskraft mehr.

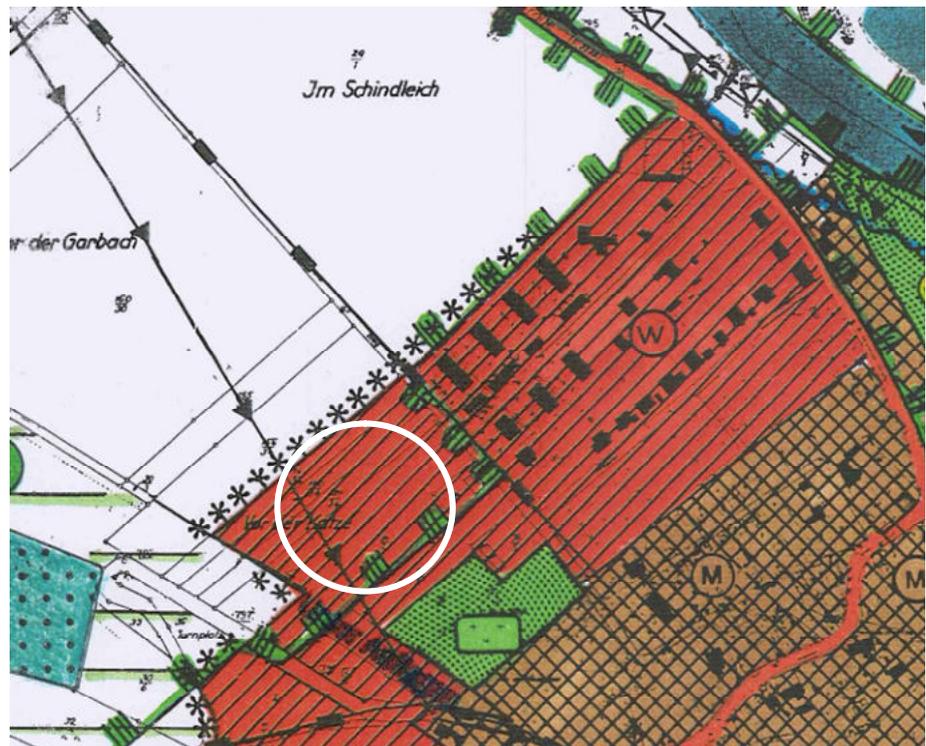


Abbildung 3: Ausschnitt FNP Witzenhausen (2002) mit Plangebiet

Im Süden schließen sich öffentliche Grünflächen an, es handelt sich hier um den Friedhof von Ermschwerd. Zwischen dem Friedhof und dem Plangebiet bleibt eine Parzelle (FSt. 35/4) unbebaut. Hier soll gemäß Abstimmung mit der Stadt Witzenhausen die Möglichkeit erhalten bleiben, den Friedhof zu erweitern bzw. die Fläche dient als Abstandsfläche.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fachgesetzliche Schutzgebiete, sowohl aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als auch aus wasserrechtlicher Sicht sind im Einzugsbereich des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen. Die gesamte Gemarkung von Witzenhausen liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Laut Natureg-Viewer reicht von Norden her ein gesetzlich geschütztes Biotop (lila) an den Geltungsbereich heran. Es handelt sich um Kirsch-Streuobstflächen, die im Jahr 2002 kartiert wurden und sich in westlicher Richtung weiter fortsetzen. Die unmittelbar im Geltungsbereich auf dem Flurstück 34/7 wachsenden Obstbäume sind nicht mehr erfasst. Gleiches gilt für den flächenhaften Obstbaumbestand im Westen des Flurstückes 34/10, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nachbarbebauungspläne

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde im Jahr 2003 eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt, damals unter der Bezeichnung „Vor der Katze“. Das Verfahren wurde jedoch nie abgeschlossen.

Derzeit besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Vor der Katze“ (26.07.1966), der östlich an die Straße „Vor der Katze“ angrenzt. Für das Baugebiet südlich (oberhalb bzgl. Höhenlage) des Betrachtungsraumes hat seit dem 04.06.1976 der Bebauungsplan Nr. 5 „Weingarten“



seine Rechtskraft. Er liegt in geringer Entfernung in südwestlicher Richtung und ist vollständig bebaut.

Alle weiteren unmittelbar benachbarten bebauten Flächen wurden ohne Bebauungsplan entwickelt.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde mit Satzungsbeschluss vom November 2023 der Bebauungsplan Nr. 8 „Unter dem Weingarten“ rechtskräftig. Das Verfahren wurde nach § 13 b BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit einem Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass § 13 b BauGB mit Unionsrecht unvereinbar ist. (BVerwG 4 CN 3.22). Dies bezieht sich insbesondere auf die Vorschriften des § 13 b BauGB, der die Überplanung von Außenbereichsflächen ohne Durchführung einer Umweltprüfung zulässt. Laut einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom September 2023 wird den Kommunen mitgeteilt, dass im Hinblick auf Bebauungspläne, deren Rügefrist noch nicht abgelaufen ist, verschiedene Möglichkeiten bestehen, mit der Situation umzugehen. Eine Möglichkeit besteht darin, das Bebauungsplanverfahren in ein reguläres Verfahren zu überführen. In diesem Zusammenhang kann eine Umweltprüfung nachgeholt werden.

Bauleitplanerisches Verfahren

Aufgrund der oben beschriebenen, geänderten Rechtsprechung hat sich die Stadt Witzenhausen dafür entschieden, den nicht rechtsfähigen Bebauungsplan Nr. 8 vollständig zu überplanen und durch vorliegenden Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Weingarten“ zu ersetzen. Im Verfahren wird die bisher fehlende Umweltprüfung nachgeholt.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 Gemarkung Ermschwerd "Unter dem Weingarten" wird der flächengleiche Bebauungsplan Nr. 8 Gemarkung Ermschwerd "Unter dem Weingarten" aufgehoben.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird also nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 I Nr. 394, als zweistufiges Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 23.04.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Weingarten“, Gemarkung Ermschwerd, gefasst. Zum gleichen Termin wurde der Beschluss gefasst, den flächengleichen Bebauungsplan Nr. 8 „Unter dem Weingarten“, Gemarkung Ermschwerd, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9 „Unter dem Weingarten“, aufzuheben.

Die weiteren Verfahrensdaten sind der Planurkunde zu entnehmen.

4 Zweck und Ziele der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, am nordwestlichen Ortsrand von Ermschwerd ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage am nordwestlichen Ortsrand sollen durch einen Investor ca. 12-14 Bauplätze mit Anbindung einer Erschließungsstraße mit Wendepplatz an die Straße „Vor der Katze“ entstehen.



Unter Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Biotops (Kirsch-Streuobst) im Norden und Westen sowie der potentiellen Erweiterungsfläche für den Friedhof soll ein kleines Baugebiet erschlossen werden, welches ein Angebot für eine Einzel- Doppelhausbebauung schafft.

Die Flächen werden analog zur Wohnbauflächen- Darstellung im Flächennutzungsplan als „WA-Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Vorfeld wurden verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten sowohl für die verkehrliche Erschließung als auch für den Zuschnitt der Grundstücke erarbeitet. Dabei ergaben sich Möglichkeiten auf der Fläche 11-14 Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 400 m² und 700 m² anzubieten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen mehrere Bauvarianten zu. Neben der Einzelhausbebauung kann auch eine Doppelhausbebauung erfolgen, womit die Siedlungsdichte im Gebiet erhöht werden könnte. Gleichzeitig können bei gleichem Erschließungsaufwand mehr Grundstücke erschlossen werden, was den Kostenanteil der einzelnen Anlieger reduzieren würde. Eine Entscheidung der Art der Bebauung bleibt letztendlich dem Grundstückseigentümer im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes überlassen.

5 Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung sowie der bestehenden Nutzung in der näheren Umgebung, nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden sind die ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nur ausnahmsweise zulässig, um den Schwerpunkt auf eine wohnbauliche Entwicklung zu legen. Aus dem gleichen Grund sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig, da sie dem gewünschten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Als Maß der baulichen Nutzung werden in Anpassung an die angrenzende Wohnbebauung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine ein-bis zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen. Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig.

Gemäß Flachdachrichtlinie werden Flachdächer als Dächer mit gleich oder weniger als 10° Dachneigung definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,4 und die maximale Firsthöhe von 10 m (bzw. 7 m) bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von nur 800 l/min ist eine max. GFZ von 0,7 festzusetzen.

Auch damit soll die Entwicklung von großen Baukörpern bzw. der Ausbau von 3-geschossigen Gebäuden am Rand des ländlich geprägten Ortsteils vermieden werden. Das



Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Wesentlichen an dem des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 5 „Weingarten“, der unweit des Geltungsbereiches in südwestlicher Richtung liegt. Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die bergseitige Höhe des anstehenden Geländes in der Mitte der jeweiligen Fassade. Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen. Die Höhen sind entsprechend zu interpolieren und im Bauantrag nachzuweisen.

Außer für Solaranlagen und untergeordnete Bauteile (Schornstein, Lüftungsrohre) ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.

Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 1,5 m überschritten werden.

Als Bauweise wurde offene Bauweise festgesetzt. Gegenüber der unmittelbar benachbarten Bebauung soll jedoch neben einer Einzelhaus- auch eine Doppelhausbebauung möglich sein. Damit wird einerseits die bauliche Ausnutzung erhöht, andererseits werden so größere, zusammenhängende Freiflächen erzielt.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen, wobei die Tiefe der Bauflächen im Verhältnis zur gesamten bebaubaren Grundstückstiefe entwickelt wurde. Die Festsetzung einer minimalen Abstandsfläche von 3,0 m zur Erschließungsstraße ergibt sich aus der örtlichen Situation und der dadurch begrenzten Tiefe der zur Verfügung stehenden Bauflächen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zum Schutz des Oberbodens ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.

Zur Einbindung des Baugebietes in die natürliche Umgebung des Werratal sind auf den nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf den Privatgrundstücken ist je abgeschlossenen 300 m² Grundstücksgröße ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste im Anhang in einer Mindestgröße von 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich sind auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße, aus artenschutzrechtlichen Gründen auf den jeweiligen Grundstücken je 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum, StU 10/12 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen, wenn jeweils einer der bestehenden Bäume entfernt wird. Damit soll der mögliche Verlust der vier Obstbäume kompensiert werden, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Mai 2022) auf der Parzelle 34/7 wachsen.



Um die Biodiversität im strukturreichen Umfeld zu ergänzen und im Plangebiet fortzusetzen, ist die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen unzulässig. Der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

Um eine zeitnahe Funktionserfüllung zu erreichen, sind die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken spätestens im darauffolgenden Jahr nach Aufnahme der Hauptnutzung durchzuführen.

PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten auf den privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, um die Versiegelungsrate zu minimieren und das Versickern von örtlich anfallendem Oberflächenwasser zu ermöglichen. Die Stellplatzsatzung der Stadt ist zu beachten.

Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht. Um eine technische Überformung der privaten Freiflächen zu vermeiden, sind sie nur als In- und/oder Aufdachanlage oder Fassadenanlage unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.

Zum Schutz des Landschaftsbildes sind Anlagen der Außenwerbung nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Leuchtreklame ist in dem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten.

5.3 Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in den festgesetzten Wohngebieten die Verwendung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Gas, Kohle) unzulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes soll im Plangebiet die Verwendung erneuerbarer Energien gestärkt werden. Daher sind bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mindestens auf insgesamt 30 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu installieren, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist.

Aus städtebaulichen Gründen sind Freianlagen als einziger Nutzungszweck jedoch unzulässig.

Aus Gründen des Artenschutzes dürfen im Plangebiet nur insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen verwendet werden.

Um mögliche Lichtverschmutzung zu minimieren, sind die Leuchten so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann. Dabei ist die Höhe der Lichtstände auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände, begrenzt und Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

5.4 Eingriffsregelung

Nach § 19 BNatSchG sind unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Dies gilt gemäß § 21 BNatSchG auch im Zusammenhang mit der Bauleitplanung.



Die Eingriffswirkung besteht vor allem in der Überbauung von intensiv genutzten Wiesenflächen und der möglichen Beseitigung von einzelnen (4 Stück) Kirschbäumen am nördlichen Rand des Plangebietes.

Die außerhalb des Geltungsbereiches im Westen und Norden anschließenden Streuobstwiesen (Kirschen), die als Biotop gesetzlich geschützt sind, bleiben erhalten und können ihre Lebensraumfunktionen weiterhin erfüllen. Sollte für eine Bebauung der nördlichen Grundstücke (Flurstück 34/7) die Beseitigung der vier Kirschbäume innerhalb des Geltungsbereiches unvermeidbar sein, so wird hierfür im Bebauungsplan eine Ersatzpflanzung mit zwei einheimischen Laub- Obstbäumen festgesetzt. Damit wird dem Artenschutz auf der Fläche Rechnung getragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter getroffen (s.u.). Durch diese getroffenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert.

Für die darüber hinaus verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen werden in einem Teilgeltungsbereich B zwischen den Ortschaften Ermschwerd und Witzzenhausen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 30/1 und 31, in der Flur 2, Gemarkung Witzzenhausen. Die Grundstücke können vom Investor erworben werden und stehen daher unmittelbar zur Verfügung. Die Fläche wird aktuell zum größten Teil ackerbaulich intensiv genutzt, in den Randbereichen wachsen Gehölzstrukturen. Ziel ist es, die Flächen in drei Teilbereichen in eine Ackerbrache, in Blühflächen und eine Getreidefläche ohne Ernte umzuwandeln, um in zweijährlich rotierender Folge, das Nahrungsangebot für Feldvögel und den daraus resultierenden Naherholungswert zu fördern. Insgesamt können auf den Grundstücken mehr Biotopwertpunkte generiert werden, als für den Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich sind. Der Investor kann für den Überschuss bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Ökokonto beantragen.

Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahme entstehenden Kosten auf den Grundstücken ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

Darüber hinaus war zu prüfen, ob mit dem vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Unter dem Weingarten“ die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt werden. Aufgrund der Tatsache, dass die Wiesenfläche grasreich und artenarm ist, die Flächen anthropogen geprägt sind und Gehölzbestände nahezu fehlen, muss nicht mit Beeinträchtigungen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten gerechnet werden. Bei der Ortsbegehung ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Arten.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten jedoch unabhängig vom Bau- und Planungsrecht. Deshalb ist zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.



5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Vor der Katze“, die über die Mausegasse eine Anbindung an die Hubenröder Straße (L 3401) herstellt. Alternativ kann über den Birkenweg zur Blickershäuser Straße (L 3238) gefahren werden, von hier aus kann in ca. 2 km entfernten Witzenhausen die Bundesstraße B 80 erreicht werden.

Die Gliederung der neuen Verkehrsfläche bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten, die Festsetzungen der Breiten ermöglichen jedoch einen funktionalen und dem potentiellen Verkehr angepassten Ausbau. Vorgesehen ist eine Mischnutzung der Verkehrsfläche, ohne gesonderte Anordnung von Gehwegen. Um die Oberflächenversickerung der Straßenparzelle zu ermöglichen werden an der Nordseite der Straße offene Mulden angeordnet, die im öffentlichen Straßenraum liegen. Jedem Grundstück wird eine bzw. zwei entsprechende Überfahrten/Übergangen ermöglicht.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken sicherzustellen, aus diesem Grund dürfen Garagen und Carports einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzung nicht unterschreiten und sind nur in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gilt auch, wenn Garage oder Carport außerhalb der Baugrenzen stehen. Die Tiefe der jeweiligen Baugrenze hinter der Straßenbegrenzungslinie, ist entsprechend anzuwenden.

5.5.2 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Grundstücke sind in Bezug auf die Ver- und Entsorgung neu zu erschließen. Die **Trinkwasserleitung** liegt in den angrenzenden Straßen und ist entsprechend in den neuen Straßenzug einzuführen. Der Versorgungsträger bestätigt für das Plangebiet eine **Löschwasserversorgung** von 800 l / min für die Dauer von zwei Stunden.

Zur **Abwasserbeseitigung** haben die Stadtwerke Witzenhausen GmbH folgende Angaben gemacht:

»Das vorhandene Abwassersystem in Ermschwerd ist ein Trennsystem.

Das geplante Baugebiet kann abwasserseitig an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Vor der Katze“ angeschlossen werden. Die hydraulische Überprüfung des vorhandenen Kanalnetzes weist keine hydraulischen Überlastungen auf.

Die bestehende Abwasseranlagen können die anfallenden Abwassermengen jedoch nur bedingt aufnehmen. Die Notwendigen Erweiterungen bzw. Umbauten an der Kläranlage sind durch den Betreiber in Planung und sollen in 2025 umgesetzt werden.

Da mit der vollen Auslastung des Baugebietes nicht vor 2025 gerechnet wird, bestehen gegen die Planungen keine Bedenken.

*Der vorhandene **Regenwasserkanal** in der Straße „Vor der Katze“ und weiterführend in der Straße „Birkenweg“ reichen hydraulisch nicht aus, um das anfallende Regen- und Oberflächenwasser aufzunehmen.*

Die Erweiterung des Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen.



Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser muss daher vor Ort verbleiben. Dies kann unter anderem über eine Versickerung oder durch Rückhaltung und Nutzung des Wassers erfolgen.«

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus ist das gesammelte Niederschlagswasser gem. § 37 (4) HWG zu verwerten bzw. zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet wurde vom Investor eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens in Auftrag gegeben. Das Fachbüro kam zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden in den versickerungsrelevanten Tiefen (etwa 1,50 m unter Geländeoberkante) stark durchlässig bis durchlässig ist und K_f -Werte von $4,6 \times 10^{-5}$ bis $1,8 \times 10^{-3}$ m/s aufweist. Somit ist der Boden im Plangebiet durchweg für eine Versickerung geeignet. Einzelheiten können der Ausarbeitung des Büro GEONIK GmbH, Niestetal, Mai 2022, im Anhang entnommen werden.

Vor diesem Hintergrund wird entlang der Haupteerschließungsstraße eine Versickerungsmulde festgesetzt, die das anfallende Wasser aus dem öffentlichen Straßenraum aufnehmen kann und für den Fall eines Starkregenereignisses mit einem Überlauf an den Regenwasserkanal im Birkenweg angeschlossen wird.

Das Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken ist über sogenannte Retentionszisternen geregelt, die einerseits ein festgelegtes Rückhaltevolumen auf den Grundstücken vorhält, andererseits die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser festlegt. Das Rückhaltevolumen der Zisterne ist über jedes Grundstück gesondert zu ermitteln, da der Grad der Versiegelung auf den Grundstücken immer unterschiedlich ist. Sowohl der Drosselablauf als auch der Notüberlauf der Zisternen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser wird nicht von der öffentlichen Kanalisation aufgenommen.

Auf der Grundlage der vom Erschließungsplaner (Ing.-Büro RNT, Kassel) ermittelten Werte, wurden auf dem Planteil des Bebauungsplans die notwendigen Angaben zur Bemessung der Zisternen verankert.

Die **Stromversorgung** erfolgt über den Ausbau des vorhandenen unterirdischen Leitungsnetzes.

Die **Abfallentsorgung** ist durch regelmäßige Müllabfuhr gewährleistet, die Straßenbreiten und -rampen werden entsprechend der RAS 06 ausgebaut.

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.



5.6 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen des Bebauungsplans stellt sich im Teilgeltungsbereich A wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Gem. § 19 (4) max. versiegelt*	Anteile in %
WA – Allgemeine Wohngebiete	8.170	0,4 überbaubar max. 3.268	0,6 4.902	88,34
Straßenverkehrsflächen	672	-	672	7,26
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung.	215	-	215	2,32
Flächen für die Wasserwirtschaft	191	-	-	2,0
Summe Plangebiet	9.248		5.787	100

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

6. Bodenordnung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

7. Kosten / Finanzierung

Der Bebauungsplan soll durch einen Investor entwickelt werden. Der Investor hat die betreffenden Grundstücke erworben und übernimmt die Kosten für die Planung und Umsetzung des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Witzzenhausen, sowie den jeweils zuständigen Erschließungsträgern. Der Investor baut die Erschließungsanlagen entsprechend den technischen Normen aus und überlässt diese im Anschluss kostenfrei der Stadt Witzzenhausen bzw. den Versorgungsträgern. Die Details werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind



in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

8.2 Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten: <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz>.

Bei der Aufbringung von Boden zur Bodenverbesserung ist die Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ zu beachten.

https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/arbeitshilfe_bodenverbesserung.pdf

8.3 Gewässer und Grundwasserschutz

Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Bei geplanten Versickerungen sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-A-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

8.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.

8.5 Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Stadt Witzenhausen ist zu beachten.

8.6 Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 9 "Unter dem Weingarten" ersetzt den Bebauungsplan Nr. 8 "Unter dem Weingarten" vollständig. Tritt der Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Weingarten“ nicht in Kraft oder verliert er seine Gültigkeit, gelten die Flächen als unbeplanter Außenbereich.



9 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt in der Gemarkung von Ermschwerd, einem Ortsteil der Stadt Witzenhausen. Der Betrachtungsraum liegt am nordwestlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Straße „Vor der Katze“ an. Die Flächen werden im Norden und Westen von Gehölzstrukturen eingerahmt, die vorwiegend aus Obstbäumen (Kirschen) bestehen. Im Süden schließt zunächst eine Wiese, danach der Friedhof von Ermschwerd an. Östlich der Straße „Vor der Katze“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor der Katze“, der seit 1966 Rechtskraft besitzt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Ermschwerd, Flur 6, die Flurstücke 34/7, 34/10 und 93/4 jeweils teilweise und das Flurstück 35/7 ganz. Die Gesamtgröße beträgt 0,92 ha.

Bereits im Jahr 2003 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, mit dem Ziel der Eigenentwicklung des Stadtteils für ca. 30 Bauplätze. Seinerzeit wurde das Bauleitplanverfahren aber nicht abgeschlossen. Zwischenzeitlich wurden Wohnbauvorhaben an der Straße „Vor der Katze“ als Einzelbauvorhaben separat von der Bauaufsicht genehmigt. Im Zuge der Beantragung zur Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 18.12.2012 beschlossen, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und keine konkurrierenden Baugebietsausweisungen vorzunehmen. In den letzten Jahren sind fast alle Bauplätze im Stadtteil Ermschwerd bebaut worden und auch zahlreiche z.T. leerstehende Immobilien wurden zwischenzeitlich veräußert. Dennoch gibt es weiterhin eine starke Nachfrage nach Neubauplätzen.

Um diesen Bedarf zu decken, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.11.2021 dem Verkauf der beiden städtischen Grundstücke 34/10 und 35/7 an einen Investor zugestimmt, der am nordwestlichen Ortsrand von Ermschwerd ein Wohnbaugebiet entwickeln möchte.

Bei einer vorab durchgeführten Abstimmung mit der Dorfentwicklungsbehörde wurde die Entwicklung eines Baugebietes mit einer maximalen Größe von ca. 1 ha grundsätzlich in Aussicht gestellt. In einem Schreiben vom 25.02.2021 hat das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mitgeteilt, dass unter der Voraussetzung der Reduzierung der Fläche auf 1 ha das geplante Baugebiet nicht in Konkurrenz zur Innenentwicklung des Ortes steht.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, am nordwestlichen Ortsrand von Ermschwerd ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage am nordwestlichen Ortsrand sollen durch einen Investor ca. 12-14 Bauplätze mit Anbindung einer Erschließungsstraße mit Wendeplatz an die Straße „Vor der Katze“ entstehen.



Unter Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Biotops (Kirsch-Streuobst) im Norden und Westen sowie der potentiellen Erweiterungsfläche für den Friedhof soll ein kleines Baugebiet erschlossen werden, welches ein Angebot für eine Einzel- Doppelhausbebauung schafft.

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange von Freizeit und Erholung, der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3, 5 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).

- Die Belange des Umweltschutzes finden ihren Niederschlag in der Gliederung des Umweltberichtes und werden i.R. der Umweltprüfung untersucht, und dargestellt.

Die sog. „Bodenschutzklausel“ nach § 1 a BauGB sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu reduzieren, Möglichkeiten der Nachverdichtung sind zu nutzen.

- Im vorliegenden Umweltbericht wird beschrieben, welche Möglichkeiten überprüft wurden, um Flächenversiegelungen zu minimieren, um den Zielen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Gemäß § 2 a BauGB ist für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, hier werden Inhalt und Verfahren der Umweltprüfung geregelt.

- Die Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung und wird im vorliegenden Bauleitplan unter Anwendung des Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV 2018) durchgeführt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Diese Verordnung enthält Vorschriften zur baulichen Nutzung von Baugrundstücken. Die Art und der Umfang von Grund und Boden, Regelungen zum maximalen Versiegelungsgrad u.a. haben Einfluss auf die Intensität eines Eingriffs in die verschiedenen Schutzgüter.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch Festsetzungen zu Gebäudegestaltung und -höhe die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima minimiert werden können.



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In § 1 BNatSchG werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beschrieben, in § 2 BNatSchG werden die Grundsätze definiert. § 14 BNatSchG definiert Eingriffe in Natur und Landschaft. Die nachfolgenden Paragraphen regeln, wie mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzugehen ist.

- Mit der Umweltprüfung, die im vorliegenden Umweltbericht beschrieben wird, werden die o.g. Grundsätze berücksichtigt.

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Dieses Gesetz enthält ergänzende Vorschriften zum Bundesnaturschutzgesetz und macht u.a. Vorgaben zur Eingriffsregelung, zum gesetzlichen Biotopschutz und zum Artenschutz.

- Die Berücksichtigung der Vorgaben des HeNatG erfolgt i.R. der Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht festgehalten sind.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Das Gesetz dient der nachhaltigen Sicherung bzw. der Wiederherstellung der Bodenfunktionen und dem Schutz vor schädlichen Bodeneinwirkungen. In Verbindung mit der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird u.a. die Sanierung von Altlasten geregelt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Ziel dieses Gesetzes ist die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Auf Landesebene wird mit dem **Hessischen Wassergesetz (HWG)** die Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer und des Grundwassers geregelt.

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.
- Das Ziel zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Grundwassers wird durch die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers aus der Fläche der künftigen Grundstücke umgesetzt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Gesetz dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

- Im Umweltbericht wird beschrieben, wie mit den Bestimmungen zum Immissionsschutz insbesondere in Bezug auf die vorhandene Bebauung (Wohnbebauung) umgegangen wurde.



Fachpläne

Im **Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen 2009** wird die Stadt Witzenhausen als Mittelzentrum im ländlichen Raum, mit dem zentralen Ort Witzenhausen, eingestuft.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt und liegen im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Die Ortslage von Ermschwerd ist im Regionalplan darüber hinaus neben der Werra, mit dem Seengelände zwischen Werra und B 80, durch die Vorbehalts- und Vorranggebiete für Natur und Landschaft außerdem durch die Hauptverkehrsachsen (B 80 und L 3238) gekennzeichnet.

Im **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** liegt die Fläche laut Bestandskarte in einem Raumtyp mit hoher Strukturvielfalt, in dem sich Äcker, Grünland und Wald abwechseln. Inmitten des Geltungsbereiches ist im Landschaftsrahmenplan ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dieses Schutzgebiet ist im aktuelleren Natureg-Viewer des Landes Hessen jedoch nicht mehr dargestellt, da es zum Zeitpunkt der Ausweisung der FFH-Gebiete entwidmet wurde. Die Entwicklungskarte bewertet den Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Außerdem wird er als Pflegeraum Landschaftsbild 1. Priorität eingestuft. Schließlich ist der Raum westlich von Ermschwerd als freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes (Nr. 604) eingestuft. Es handelt sich um [...]»ein Mischgebiet mit Waldinseln, Obstwiesen, Grünland, Magerrasen, Verbuschungsflächen, Feldgehölzen bei Ermschwerd [...]«, für welches der Erhalt von Streuobst, Hecken und naturnahen Bereichen als Entwicklungsziel formuliert ist.

Das Offenland zwischen Ermschwerd und Hundelshausen hat außerdem eine avifaunistische Bedeutung als regional bedeutsames Rastgebiet.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Witzenhausen, der am 29.07.2002 rechtswirksam wurde, werden die Flächen des Planungsgebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Die Siedlungsränder sollen hier im Westen und Norden so entwickelt werden, dass öffentlich zugängliche Flächen entstehen, die durch ein entsprechendes Wegenetz und Baumanpflanzungen geprägt sind. Außerdem wird im FNP für den Geltungsbereich die Führung von Starkstromleitungen (110kV oder 20 kV) dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet, welches ebenfalls im FNP dargestellt wird, hat keine Rechtskraft mehr.

Im Süden schließen sich öffentliche Grünflächen an, es handelt sich hier um den Friedhof von Ermschwerd. Zwischen dem Friedhof und dem Plangebiet bleibt eine Parzelle (FSt. 35/4) unbebaut. Hier soll gemäß Abstimmung mit der Stadt Witzenhausen die Möglichkeit erhalten bleiben, den Friedhof zu erweitern bzw. die Fläche dient als Abstandsfläche.

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fachgesetzliche Schutzgebiete, sowohl aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes als auch aus wasserrechtlicher Sicht sind im Einzugsbereich des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen. Die gesamte Gemarkung von Witzenhausen liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.



Laut Natureg-Viewer reicht von Norden her ein gesetzlich geschütztes Biotop (lila) an den Geltungsbereich heran.



Abbildung 4: Ausschnitt Natureg Viewer Hessen mit Lage GB

Es handelt sich um Kirsch-Streuobstflächen, die im Jahr 2002 kartiert wurden und sich in westlicher Richtung weiter fortsetzen. Die unmittelbar im Geltungsbereich auf dem Flurstück 34/7 wachsenden Obstbäume sind nicht mehr erfasst. Gleiches gilt für den flächenhaften Obstbaumbestand im Westen des Flurstückes 34/10, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

9.3 Basisszenario: Bestandsaufnahme der *einschlägigen Aspekte* des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der *voraussichtlich erheblich beeinflussten* Gebiete sowie Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei *Nicht-Durchführung* der Maßnahme

Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

Naturraum, Topografie

Naturräumlich liegt Witzenhausen im Osthessischen Bergland, in der Haupteinheit Unteres Werraland und der Untereinheit Witzenhausen-Hedemündener Werratal, nordöstlich des Kaufunger Waldes. Das Gelände steigt von ca. 140 m üNN im Osten nach Westen auf ca. 145 m üNN leicht an.

Fläche, geologischer Untergrund, Boden

Fläche

Beim Schutzgut Fläche ist zu unterscheiden zwischen der quantitativen und der qualitativen Inanspruchnahme. Die quantitative Nutzung drückt sich in der möglichen Versiegelung aus, die durch das Planvorhaben geschaffen wird. Die Qualität einer Fläche entsteht durch die verschiedenen Funktionen, die sie erfüllt, z.B. als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Erholungsraum für den Menschen aber auch durch ihre Lage, z.B. an vorhandenen Verkehrswegen oder Erschließungsanlagen.



Die Kommunen steuern ihre beabsichtigten Nutzungen durch die Aufstellung von Flächennutzungsplänen, in denen sie ihre Entwicklungsabsichten langfristig darstellen. Die Qualität der betroffenen Flächen besteht darin, dass sie im Flächennutzungsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt sind. Zwischen den Häusern „Vor der Katze“ Nr. 11 und 13 wurde für eine mögliche Erschließung bereits eine Anbindung an die Straßenparzelle belassen. In diesem Bereich besteht zudem die Möglichkeit eine Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt herzustellen. Diese Voraussetzungen sind ein wichtiges Kriterium für die Standortwahl.

Auf der Fläche befindet sich eine kleine Anzahl von Obstbäumen, deren Unterwuchs beweidet wird. Die übrigen Wiesenflächen stellen sich als mesophile, eher artenarme Wiese dar, die einen gewissen Lebensraum für angepasste Tier- und Pflanzenarten bietet. Eine Erholungsnutzung war bisher aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlender Wege ausgeschlossen.

In quantitativer Hinsicht muss gesagt werden, dass der Geltungsbereich bei einer Fläche von ca. 0,92 ha eine relativ überschaubare Größenordnung einnimmt.

Unter Berücksichtigung der in den nachfolgenden Abschnitten beschriebenen Funktionen wird das Schutzgut Fläche im Geltungsbereich in seiner Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen als gering eingestuft.

Geologischer Untergrund, Boden

Es stehen Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden an, die sich aus äolischen Sedimenten aus mächtigem Löß entwickelt haben. Im Untersuchungsraum sind laut Bodenviewer Hessen Böden mit Grünlandzahlen zwischen 70 und 75 zu verzeichnen, die bei sehr hohem Nitratrückhaltevermögen und hoher Feldkapazität ein sehr hohes Ertragsvermögen haben.

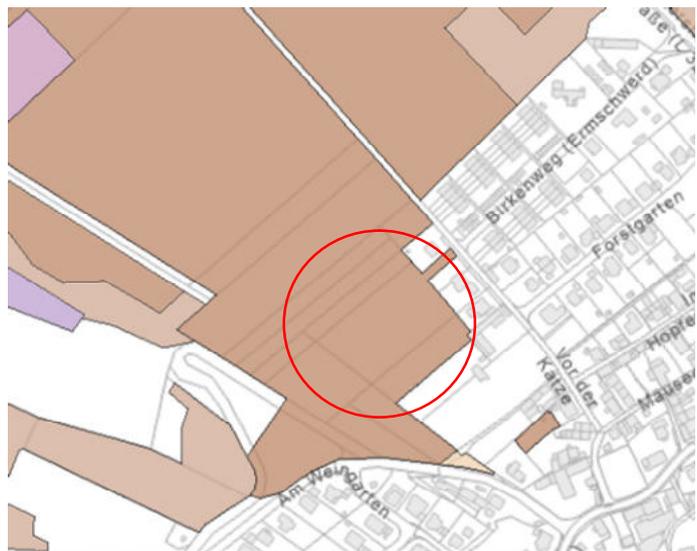


Abbildung 5: Bodenkarte (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Zu den allgemeinen Bodenfunktionen zählen neben den Regulationsfunktionen auch die Produktions- und Lebensraumfunktionen. Die Flächen gehen als landwirtschaftliche Produktions-



flächen gänzlich verloren. Die Flächen werden als Grünlandflächen genutzt. Für die boden-
funktionale Gesamtbewertung wird die Fläche im Bodenviewer als sehr hoch angegeben.

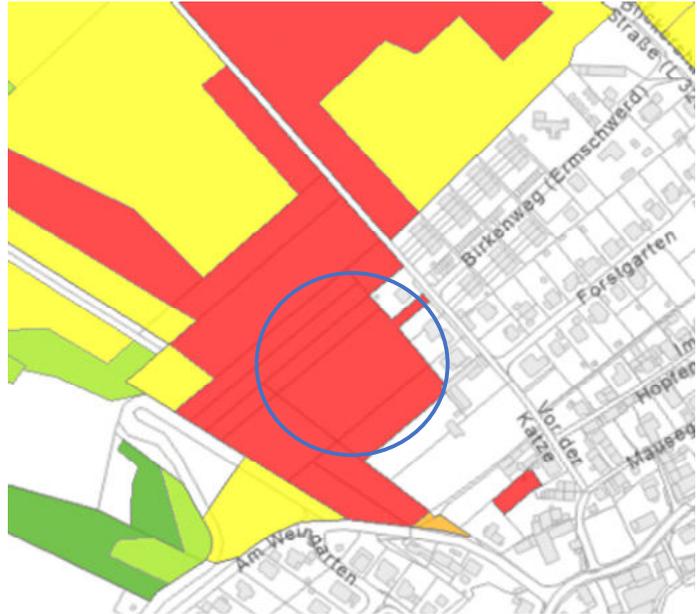


Abbildung 6: Bodenschutz in der Planung (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Angaben zu Altlasten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen seit einiger Zeit nicht mehr öffentlich zugänglich. Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Witzzenhausen enthält diesbezüglich keine Angaben zur Fläche. Allein aufgrund der aktuellen Nutzungen muss nicht von Beeinträchtigungen des Bodens durch Schadstoffe ausgegangen werden.

In Bezug auf eine mögliche natürliche Erosionsgefährdung des Bodens wird das Plangebiet als hoch (im nordöstlichen Teil) bis extrem hoch (im südwestlichen Teil) eingestuft.

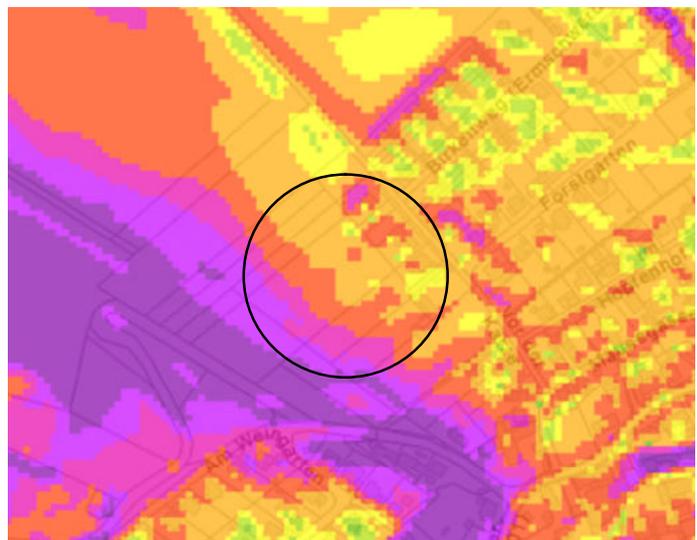


Abbildung 7: Natürliche Erosionsgefährdung des Bodens (Quelle: Bodenviewer Hessen)



Diese Einstufung ist sehr wahrscheinlich der natürlichen Topografie des Geländes in Richtung „Kleiner Heegen“ geschuldet, die von der Siedlung her ansteigt.

Insgesamt betrachtet, wird die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan entstehen können, aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit und der Wiesennutzung als mittel eingeschätzt.

Wasser

Oberflächengewässer sind weder im Geltungsbereich noch in seinem näheren Umfeld vorhanden.

In einer Entfernung von ca. 200 m fließt der Hungershäuser Bach. Er fließt, von Südwesten kommend, entlang der Hungeröder Straße in den Ort und mündet am östlichen Ortsrand in die Werra. Im Bodenviwer werden für das Plangebiet keine Angaben zu den Bodenwasserverhältnissen gemacht.

Die Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Veränderungen im Wasserhaushalt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden könnten, werden als gering eingestuft.

Klima und Luft

Für Witzzenhausen wird eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 670 mm und ein Jahres-temperaturmittel von 8° C angegeben.

Die beplanten Grundstücke weisen eine leichte Hangneigung von Südwesten nach Nordosten auf und erfüllen im Bestand sehr wahrscheinlich eine gewisse Funktion in der Kaltluftproduktion und für die Frischluftzufuhr aus den benachbarten Flächen.

Beim Blick auf das Luftbild und das Geländeprofil wird jedoch erkennbar, dass der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Frischluftzufuhr der Siedlungsflächen hat, weil die Kaltluftproduktion wesentlich weiträumiger geschieht, als nur im Plangebiet.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter Klima und Luft innerhalb des Geltungsbereiches wird, auch im Hinblick auf die überschaubare Größe, als gering eingestuft.

Pflanzen- Tierarten und Biotope

Pflanzen

Der Planbereich unterliegt derzeit verschiedenen Nutzungen. Der größte Teil wird als Wiese landwirtschaftlich bewirtschaftet, die sich als relativ artenarm darstellt. Weder in den Randbereichen noch auf der Fläche ergaben sich bei der Ortsbegehung Hinweise auf seltene oder besonders geschützte Arten.

Im östlichen Bereich wird die Fläche als Zufahrt zum Friedhof genutzt. Hier lagert vereinzelt Bodenaushub. Außerdem stehen hier Spielgeräte, was auf eine Nutzung durch Kinder hinweist.



Nachfolgende Fotos wurden bei einer Ortsbegehung Mitte Mai 2022 vom Büro Henke, Witzhausen, aufgenommen.



Abbildung 8: Wiesennutzung (Blickrichtung Nordwesten)



Abbildung 9: Zufahrt zum Friedhof (Blickrichtung Süden), Bodenablagerungen, Spielgerät



Abbildung 10: Bolzplatz, Blickrichtung Norden

Im Westen (s. Abb. 8) und Norden (s. Abb. 10) grenzen Obstwiesen an. Die Obstwiese im Norden steht auf drei verschiedenen Parzellen. Die südlichste davon (FSt. 34/7) liegt innerhalb des Geltungsbereiches. Hier stehen vier Kirschbäume, die nicht mehr dem gesetzlich geschützten Biotop zugeordnet sind. Diese vier Bäume könnten für das Planvorhaben beseitigt werden. Die Bäume sind relativ jung und haben keine Höhlen.

Der Unterwuchs der Obstbäume stellt sich als mesophile Wiese dar, die aufgrund einer eher extensiven Bewirtschaftung etwas artenreicher ist, als die benachbarte Intensivwiese.



Abbildung 11: Obstwiese im Norden, betroffene Kirschbäume gekennzeichnet

Im Nordosten reicht das Wiesengrundstück bis an die Straße „Vor der Katze“. Dieser Bereich ist von Wiesengräsern bewachsen, jedoch durch die Zufahrt zum Friedhof geprägt. Aufgrund von Bodenverdichtungen ist die Grasnarbe hier lückig.



Abbildung 12: Anbindung an die Straße "Vor der Katze"

Von hier aus soll das Plangebiet eine Anbindung an die Straße erhalten. Die angrenzenden Nutzungen stellen sich als Wohnbebauung mit entsprechend gestalteten Haugärten dar.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke, der größtenteils fehlenden Gehölzstrukturen und der Siedlungsnähe wird die Empfindlichkeit des Betrachtungsraums gegenüber Veränderungen der Pflanzenwelt als gering bewertet.

Tiere

Bei der Ortsbegehung Mitte Mai wurden keine Tierarten festgestellt. Es ist jedoch mit angepassten Tierarten des Siedlungsrandes zu rechnen, die geringe Fluchtdistanzen haben oder an die Nähe des Menschen gewöhnt sind. Die Gräser und Kräuter, die in der weniger intensiv genutzten Wiese wachsen, sowie die dortigen vier Kirschbäume, stellen ein gewisses Nahrungsangebot für Insekten und Vögel dar.

Die vier Kirschbäume auf dem nördlichsten Flurstück des Geltungsbereiches sind verhältnismäßig jung und weisen keine Höhlen auf. Daher ist auch nicht mit Höhlenbrütern zu rechnen.

Mit Amphibien muss aufgrund fehlender Stillgewässer nicht gerechnet werden.

Laut Bodenvierer handelt es sich beim Plangebiet um ein potentielles Feldhamsterhabitat. Nach Angaben der Verbreitungskarte von Feldhamstern des Hess. Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) besiedeln Feldhamster heute noch drei zusammenhängende Areale in Hessen. Das mit Abstand größte reicht von Wiesbaden im Südwesten bis in den Main-Kinzig-Kreis und nach Norden bis in den Landkreis Gießen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine Feldhamster vorkommen.

Vor dem Hintergrund der anthropogenen Beeinflussung und der intensiven Nutzung eines Großteils der Wiesen wird die Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Veränderungen in Bezug auf die Tierwelt als gering eingestuft.



Biologische Vielfalt / Wechselwirkungen

Grundsätzlich beeinflussen sich die verschiedenen Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Vegetation, Tierwelt, Luft und Klima in ihrer Funktion gegenseitig. So wirken sich z.B. Bodenversiegelungen durch ein verringertes Versickern von Niederschlägen auf die Grundwasserneubildungsrate, das Ableiten von Niederschlägen in die Kanalisation auf das Abflussverhalten von Gewässern aus. Gleichzeitig wirken Versiegelungen erhöhend auf die Lufttemperatur und vernichten Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Aufgrund der überschaubaren Flächengröße und der bestehenden Nutzungen wird die Empfindlichkeit des Gebietes als gering eingeschätzt.

Landschaftsbild / Erholung

Streuobstwiesen am Fuß der Erhebung „Kleiner Heegen“ umgeben den Geltungsbereich im Nordwesten und Südwesten. Im Südosten befindet sich der Friedhof mit Baumbestand, im Osten grenzt unmittelbar die Bebauung an der Straße „Vor der Katze“ an. Die Flächen liegen so abgeschirmt und eingebunden, dass sie von außen aus der freien Landschaft kaum wahrnehmbar sind.

Die Flächen haben nur eine geringe Erholungseignung, da die Fläche nicht durch landwirtschaftliche Wege erschlossen ist, die als ortsnahe Spaziergänge genutzt werden könnten. Ausgewiesene Wanderwege befinden sich daher weder im Geltungsbereich noch in dessen Nähe.

Mit Ausnahme von vier Kirschbäumen bleiben die Streuobstwiesen in der Umgebung erhalten und können ihre Lebensraumfunktionen auch weiterhin erfüllen.

Daher kann die Empfindlichkeit von Landschaftsbild und Erholung gegenüber Beeinträchtigungen als gering bewertet werden.

Mensch

Die unmittelbar überplanten Flächen haben keine Erholungseignung, da sie in Privatbesitz liegen und nicht öffentlich zugänglich sind. Entlang der Straße „Vor der Katze“ sind Wohnhäuser gebaut worden. Die benachbarten Bebauungspläne setzen für die jeweilige Bebauung Allgemeine Wohngebiete fest. Somit sind keine besonders lärmempfindlichen Nutzungen in der Umgebung vorhanden.

Es ist daher von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch gegenüber Veränderungen durch das Planvorhaben auszugehen.

Kultur- und schützenswerte Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches oder seiner näheren Umgebung sind keine Kultur- oder schützenswerte Sachgüter bekannt.

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter wird gegenüber Veränderungen daher als gering eingestuft.



Prognose bei Nichtdurchführung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (s. Kap. 3 Rechtliche Grundlagen). Für den Fall, dass das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht durchgeführt würde, könnten die betrachteten Flächen dennoch bereits bebaut werden. Allerdings könnte der Bebauungsplan aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zum seinerzeit angewandten Verfahren nach BauGB angefochten werden. Genau dies möchte die Stadt Witzenhausen mit der Durchführung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens vermeiden.

Überlegungen zur Prognose bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanverfahrens stehen aus o.g. Grund nicht an.

9.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes *bei Durchführung der Planung*; Beschreibung möglicher *erheblicher Auswirkungen* in der Bau- und Betriebsphase und ggfs. Abrissarbeiten

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben und die Intensität der Beeinträchtigung mit einer dreistufigen Skala (gering/mittel/hoch) bewertet.

Schutzgut Fläche, geologischer Untergrund, Boden

Fläche

Die betrachteten Flächen sollen als Siedlungsraum anderen Flächen vorgezogen werden, da der Siedlungsraum zum einen durch die Werraau und die topographischen Bedingungen stark begrenzt ist und zum anderen diese Flächen unmittelbar im Siedlungsanschluss, und bedingt durch die Topographie und Vegetationsausstattung quasi integriert sind. Die Flächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Bei Verwirklichung der Planung können die bereits vorhandenen Straßen, Wege sowie Ver- und Entsorgungsanlagen genutzt werden, was den Eingriff in die Fläche damit sowohl qualitativ als auch quantitativ deutlich reduziert.

Geologischer Untergrund, Boden

Der geologische Untergrund wird durch das Planvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt.

Im Bereich der Flächenversiegelungen und -befestigungen wird der **Boden**, der hier durch die verschiedenen intensiven Nutzungen bereits anthropogen vorgeprägt ist, beeinträchtigt. Die Bodenfunktionen gehen damit teilweise fast vollständig verloren.

Der vorhandene Mutterboden, der nicht im Gebiet verbleibt und zur Gartengestaltung genutzt wird, soll abgetragen und auf einem, nördlich an die Bebauung am Birkenweg angrenzenden, Flurstück 29/2, Flur 6, Gemarkung Ermschwerd, welches in Teilen schlechtere Bodenwerte aufweist, in einer Stärke von maximal 0,2 m wieder aufgetragen werden.



Abbildung 13: Acker- Grünlandzahlen,
Eingriffsbereich: blau, Fläche für Umlagerung (rot) (Quelle: Bodenviewer Hessen)

Hier kommen in jedem Falle die Flächen für die Erschließungsanlagen in Frage ($1.073 \text{ m}^2 \times 0,3 = 321,90 \text{ m}^3$), über den Boden der Privatgrundstücke entscheiden die Eigentümer. Die angrenzenden Flächen sind in den schlechteren Ackerzahlen (55 bis 65) ausreichend groß (mind. 1,46 ha), um die Bodenmassen aufnehmen zu können. Der Grundstückseigentümer hat sich zur Aufnahme des Bodens bereit erklärt. Im Zuge der bereits begonnenen Erschließungsarbeiten wurde der Oberboden auf die oben beschriebene Fläche verbracht und fachgerecht eingebaut.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Witzenhausen ist durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig geplant und gesteuert. Die Wirkungen auf das Schutzgut Boden müssen als mittel bis hoch betrachtet werden, da Flächen in entsprechender Größe potenziell versiegelt werden und der Boden in der Lage fruchtbar ist.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen prinzipiell verloren. Die Versickerungsrate der anstehenden Böden ist laut Untersuchung der GOENIK GmbH, Niestetal, als hoch zu bezeichnen. Der Bebauungsplan legt fest, dass das Oberflächenwasser aus den zukünftigen Privatgrundstücken in Retentionszisternen zurückgehalten und zur Brauchwassernutzung zu verwenden ist. Auch die Notüberläufe der Zisternen sind zu versickern. Das Regenwasser aus dem Straßenraum wird über offene Mulden versickert. Als Minimierungsmaßnahme sind deshalb möglichst wenige Flächen vollständig zu versiegeln. Auf den öffentlichen Flächen und den Privatgrundstücken sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Auf den Grundstücksfreiflächen kann außerdem Niederschlagswasser versickern.



Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind vor diesem Hintergrund als gering zu bezeichnen.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die zu versiegelnde bzw. zu befestigende Fläche erhöhen sich die Auswirkungen auf das standortbezogene **Mikroklima**. Die Bebauung der Grundstücke stellt eine gewisse Barriere für den Luftmassenaustausch im Werratal dar. Auf den bewaldeten Hängen des Wacholderkopfes entsteht Kaltluft, die über die Ausläufer des Berges auch bis nach Ermschwerd gelangen. Da die bewaldeten Flächen durch das Planvorhaben nicht in Anspruch genommen werden, kann man davon ausgehen, dass auch nach der Bebauung ein ausreichender Luftaustausch stattfindet.

Durch großflächige Überbauung bzw. Versiegelung kann es prinzipiell zu Überwärmungen auf den Flächen und insgesamt zu einer kleinklimatisch belastenden Situation kommen. Durch Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Versickerung von Regenwasser kann der Wirkung allerdings entgegengewirkt werden.

Das Umfeld der Flächen wird ebenfalls überwiegend intensiv genutzt, so dass die kleinklimatischen Veränderungen im Plangebiet keine Auswirkungen auf die Artenzusammensetzung der Nachbarflächen haben werden. Das für den Raum zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist als gering einzustufen.

Die lufthygienische Situation wird sich durch die Planung nicht ungünstig verändern. Der Grad der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/ Luft ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des überschaubaren Flächenumfangs der potenziellen Bebauungen und Versiegelungen als gering zu bewerten. Nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten und Biotope** sind zu vernachlässigen. Innerhalb des Plangebietes können vier Kirschbäume betroffen sein, die je nach Bauvorhaben in der Vegetationsruhe, vor Beginn der Baumaßnahmen, entfernt werden könnten. Die Bäume sind relativ jung und haben keine Höhlen. Sollten die Bäume baubedingt entfernt werden müssen, so sind in dem jeweiligen Garten aus artenschutzrechtlichen Gründen zwei neue Bäume zu pflanzen, die zukünftig wieder ein Potential an Lebensräumen bieten sollen. Aufgrund der hohen Anzahl an Gehölzen in der Umgebung kann die zeitliche Dimension des möglichen Verlustes zurückgestellt werden.

Darüber hinaus sind keine ausgeprägten Vegetationsstrukturen vorhanden. Die Wiesen des Geltungsbereiches werden derzeit durch menschliche Einflüsse (Bodenablagerungen, spielende Kinder u.a.) beansprucht. Die Wiesenränder weisen keine sonderliche Artenvielfalt auf. Die gesetzlich geschützten Streuobstbestände im Randbereich des Vorhabens bleiben erhalten und können auch weiterhin ihre Lebensraumfunktionen erfüllen.

Nach Umsetzung der Planung werden sich zumindest in Teilbereichen Gehölzstrukturen entwickeln, die angepassten Tierarten einen Lebensraum geben können.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen Wiesennutzung nicht zu erwarten. Wiesen-



brüter sind nicht erwarten, da sich in unmittelbarer Umgebung zu viele störende Randstrukturen befinden. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Schutzgut Landschaftsbild, Erholung

Die Nutzungsintensität innerhalb des Geltungsbereiches wird erhöht. Es entsteht ein verändertes **Landschaftsbild**, wobei die Planung den bestehenden Ortsrand erweitert und die festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermeiden. Die Flächen liegen wiederum so abgeschirmt und eingebunden, dass sie von außen aus der freien Landschaft kaum wahrnehmbar sind.

Die Flächen haben nur eine geringe Erholungseignung, da die Fläche nicht durch landwirtschaftliche Wege erschlossen ist, die als ortsnahe Spaziergänge genutzt werden könnten. Ausgewiesene Wanderwege befinden sich daher weder im Geltungsbereich noch in dessen Nähe. Daher ist durch die Inanspruchnahme in der geplanten Form auch nicht mit Auswirkungen auf die Erholung zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Durch die geplante Nutzung als Wohngebiet ist nicht mit besonderen Immissionen durch Lärm oder Schadstoffe zu rechnen. Zusätzlicher Kraftfahrzeugverkehr wird sich bei möglichen 12-14 Bauplätzen in einem überschaubaren Rahmen halten, zumal über die geplante Stichstraße kein Durchgangsverkehr impliziert wird.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen werden daher als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und seiner näheren Umgebung liegen keine Kulturdenkmäler oder sonstige schutzwürdige Sachgüter. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Art und Menge von Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Strahlung und Wärme, sowie der Verursachung von Belästigungen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebietes, bei dem aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht von einer besonderen Belastung durch Emissionen auszugehen ist.

Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan macht die Nutzung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Gas, Kohle) unzulässig, sodass im Plangebiet nicht mit wesentlichen Schadstoffausstößen durch Heizungsanlagen zu rechnen ist.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen wonach für die Außenbeleuchtung die Helligkeit und die Beleuchtungszeiten auf das notwendige Maß zu beschränken ist. Durch eine Beschränkung der Lichtstandhöhe sowie eine entsprechende Abschirmung und Montage der



Leuchten kann eine gezielte Ausleuchtung und eine vermeidbare Lichtverschmutzung erreicht werden.

Besondere Belästigungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Strahlung o.ä., die vom Planvorhaben und ausgehen könnten, werden derzeit nicht gesehen.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und -verwertung

Die Entsorgung des Abfalls aus den künftigen Privathaushalten erfolgt über den Werra-Meißner Kreis. Mit dem Planvorhaben ist eine von Ansiedlung von Betrieben, die schadstoffhaltige Abfälle produzieren oder lagern, nicht zulässig.

Mit negativen Auswirkungen durch erzeugte Abfälle ist daher nicht zu rechnen.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit das kulturelle Erbe oder der Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Allgemeine Wohngebiete dienen laut Baunutzungsverordnung vorwiegend dem Wohnen. Die Unterbringung von Läden und nicht störenden Handwerks- oder Gewerbebetrieben betrieben ist gemäß den Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass durch das Planvorhaben weder schwere Unfälle noch Katastrophen mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe verursacht werden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit Planungen benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme

In der Nachbarschaft zum vorliegenden Bebauungsplan haben zwei Bebauungspläne Rechtskraft. Sowohl im Bebauungsplan „Vor der Katze“ aus dem Jahr 1966 als auch im Bebauungsplan „Weingarten“ von 1976 werden Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 8 „Unter dem Weingarten“), der exakt die gleiche Fläche betrifft. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Anwendung des für diesen Bebauungsplan angewandten Verfahrens nach §13 b BauGB, beabsichtigt die Stadt Witzzenhausen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 9 „Unter dem Weingarten“ im zweistufigen Verfahren. Nach Rechtskraft des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 8 aufgehoben.

Weitere Planungsabsichten im Betrachtungsraum sind den Verfassern nicht bekannt. Negative Auswirkungen durch Kumulierung mit diesen Planungen werden aktuell nicht gesehen.



Auswirkungen auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß von Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Projektes gegenüber den Folgen des Klimawandels

In Bezug auf Emissionen gelten hier die gleichen Ausführungen wie unter Punkt „Risiken für die menschliche Gesundheit“.

Um eine Aussage treffen zu können, inwieweit das Planvorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels anfällig ist, muss zunächst geklärt werden, welche Folgen des Klimawandels gemeint sind. Eine Studie des Bundesumweltamtes aus dem Jahr 2018 hat sich damit beschäftigt. Danach sind folgende Punkte zu betrachten:

- Hitzebelastung durch Versiegelung
- Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse
- Gefahr von Niedrigwasser, unzureichende Versorgung mit Trinkwasser
- Bodenerosionsgefahr
- Beeinträchtigung der Biodiversität, Verlust von Tierwanderwegen

Mit dem Planvorhaben werden im Geltungsbereich zusätzliche Versiegelungen möglich. Das Plangebiet liegt in einer leichten Hanglage, wo von Südwesten ein Luftaustausch möglich ist.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes und zur Minimierung von vollständig versiegelten Flächen wird die entstehende Hitzebelastung durch Versiegelung minimiert.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Zur Deckung des Trinkwasserbedarfes werden in einem Wohngebiet keine außergewöhnlich hohen Werte benötigt, sodass aus heutiger Sicht eine Anfälligkeit bzgl. Trinkwasserknappheit nicht zu erwarten ist. Der Bebauungsplan setzt die Errichtung von Zisternen zur Aufnahme des Oberflächenwassers fest, womit der Brauchwasserbedarf im Plangebiet gedeckt sein sollte.

Eine besondere Gefährdung des Plangebietes durch Bodenerosion aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach Trockenheit oder Niederschlag wird nicht gesehen, da sich im unmittelbaren Umfeld ausschließlich dauerhaft begrünte Flächen, wie Streuobstwiesen, Grünland und Wald befinden, die Bodenerosionen auf ein absolutes Minimum reduzieren.

Eine Gefahr durch Bodenerosion innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht gesehen, da die Flächen entweder bebaut oder dauerhaft begrünt werden und damit grundsätzlich nicht mehr der Erosionsgefahr unterliegen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan regelt, dass Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme auszuführen sind. Dadurch werden offene Bodenflächen auf ein zeitliches Minimum begrenzt.

Soweit bisher bekannt, werden durch das Planvorhaben keine Wanderwege von Tieren unterbrochen.



Insgesamt kann gesagt werden, dass das geplante Gebiet relativ unempfindlich gegenüber dem Klimawandel sein wird.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Negative Auswirkungen durch den Einsatz besonderer Materialien oder Verfahrensweisen werden derzeit nicht gesehen.

9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Bau- und Betriebsphase, sowie Angabe geplanter Überwachungsmaßnahmen

9.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen können die Beeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden:

- Verlagerung des fruchtbaren Oberbodens auf eine Fläche mit geringeren Bodenwerten in der Nähe des Eingriffs
- Fachgerechte Sicherung des Oberbodens vor Beginn der Baumaßnahmen und Verwendung für Pflanzmaßnahmen
- Ordnungsgemäße Lagerung nicht benötigten Oberbodens und Nachweis der sinnvollen Verwendung überschüssiger Bodenmassen bzw. der ordnungsgemäßen Entsorgung
- Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops im Norden und Westen.
- Wege- und Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind zur effektiven Begrenzung des Abflussbeiwertes nur mit Schotter- und Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen auszugestalten
- Vollständige Versickerung des Regenwassers aus den privaten Grundstücken durch wasserdurchlässige Materialien
- Einbau von Retentionszisternen als Rückhalt und zur Brauchwassernutzung
- Nutzung wasserdurchlässiger Materialien in untergeordneten Verkehrswegen
- Abführen des Regenwassers über eine Versickerungsmulde im Straßenraum
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Flächen
- Verzicht auf fossile Brennstoffe
- Einsatz von erneuerbaren Energien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Regelungen zur Beleuchtungsintensität



9.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen / Kompensationsmaßnahmen

Für die Inanspruchnahme der bisherigen Außenbereichsflächen sind vom Grundsatz Kompensationsmaßnahmen i.S. des BNatSchG erforderlich.

Um den naturschutzrechtlichen Eingriff zu ermitteln, wurde eine Biotopwertbilanz gemäß Kompensationsverordnung des Landes Hessen (KV) 2018 durchgeführt.

Obwohl für die Flächen des Geltungsbereiches bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und auf den Grundstücken bereits mit Vorarbeiten für eine Bebauung begonnen wurde, wird für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs der letzte, rechtmäßige Zustand zugrunde gelegt, der für die Bilanzierung ausschlaggebend war. Betrachtet wird daher der Bestand, wie er sich beim Ortstermin im Mai 2022 darstellte:

Bestand:

Der allergrößte Teil des Geltungsbereiches (Fst. 34/10 und 35/7) wird als „intensiv genutzte Wirtschaftswiese“ mit dem Biotoptyp 06.350 eingestuft, der mit 21 Biotopwertpunkten (BWP) pro Quadratmeter berechnet wurde. Bereiche, die von Kindern bespielt oder durch Bodenablagerungen genutzt werden, machen einen relativ kleinen Teil aus, sodass die gesamte Fläche so bewertet wurde.

Das nördlichste Flurstück (Fst. 34/7) wird aufgrund seiner etwas geringeren Nutzungsintensität durch Beweidung, den Einfluss des Hangwassers und der dadurch entstandenen etwas höheren Artenvielfalt, als „Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität“ eingestuft (35 BWP / m²).

Die 4 Kirschbäume auf dem o.g. Flurstück haben alle einen Kronendurchmesser von ca. 9 m, was zu einer übertrauften Kronenfläche von ca. 64 m² pro Baum führt.

Planung:

Vor dem Hintergrund einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, dass alle versiegelten Flächen einer vollständigen Versickerung zuzuführen sind, wird für die überbaubaren Flächen der Biotoptyp 10.715 mit 6 BWP / m² zugeordnet.

Obwohl auch für die Erschließungsstraße eine Versickerung über die festgesetzte Versickerungsmulde vorgesehen ist, so ist diese für den Fall von Starkregenereignissen mit einem Überlauf zusätzlich an den Regenwasserkanal angeschlossen. Daher wird die Fläche der Straße als „völlig versiegelte Fläche“ mit 3 BWP / m² bewertet.

Für die Grundstücksfreiflächen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Anpflanzungen. Da diese aus fachlicher Sicht zu einem Hausgarten dazugehören, wurden hier „Strukturarme Hausgärten“ mit 14 BWP / m², ohne jegliche Zusatzbewertung, angesetzt.

Es ergibt sich ein **Bestandsbiotopwert von 222.106 BWP.**

Für die **Planung** ergibt sich ein **Biotopwert von 81.485 BWP.**

Das entstehende **Defizit** in Höhe von **140.621 BWP** soll durch Ausgleichsmaßnahmen in einem Teilgeltungsbereich B kompensiert werden.



Kompensationsmaßnahme:

Der Investor wird im Bereich des Burgberges zwei Grundstücke zwischen den Ortschaften Ermschwerd und Witzhausen kurzfristig erwerben. Es handelt sich um die Flurstücke 30/1 und 31, in der Flur 2, Gemarkung Witzhausen. Die Flächen mit einer Gesamtgröße von 16.713 m² werden zum größten Teil (ca. 12.950 m²) ackerbaulich intensiv bewirtschaftet und weisen im südwestlichen Bereich (ca. 3.763 m²) einen Gehölzbewuchs auf. Die Ackerzahlen bilden hier ein Mosaik zwischen 25 und 65.

Ziel der Kompensationsmaßnahme ist es, die bisherige Ackerfläche in drei Teilbereiche zu unterteilen und zukünftig in zweijährlich rotierendem Wechsel als Ackerbrache, als Blühstreifen sowie als Getreidefläche ohne Ernte zu entwickeln. Damit soll in Nachbarschaft zur vorhandenen Kirschenplantage und dem Gehölzbestand ein vielfältiges Mosaik entstehen, welches die Biodiversität am Burgberg verbessert. Das zusätzliche Nahrungsangebot dient dem Schutz von Feldvögeln und mit dem Wechsel verschiedener Strukturen wird der Erholungswert in der landschaftlich reizvollen Lage aufgewertet.

Bei der Biotopwertberechnung wurde für die geplante Extensivierung der Ackerfläche ein Mittelwert der beiden Biotoptypen „Ackerbrache“ (Biotoptyp 11.193 mit 29 BWP/m²) sowie „Acker mit Artenschutzmaßnahmen“ (Biotoptyp 11.194 mit 27 BWP/m²) gebildet, der dann 28 BWP/m² beträgt. Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann zusätzlich eine Aufwertung von 3 BWP/m² für den Feldvogelschutz sowie 1 BWP/m² für die Förderung des Naherholungswertes angesetzt werden. Somit ergibt sich für die Extensivierung der Ackerflächen ein Biotopwert von insgesamt 32 BWP/ m².

Laut beigefügter Biotopwertbilanzierung wird auf den beiden Grundstücken **insgesamt** eine **Aufwertung von 207.200 BWP** erreicht. Für den Eingriff im Baugebiet „Unter dem Weingarten“ werden 140.621 BWP zugeordnet. Für den entstehenden Überschuss in Höhe von 66.579 BWP kann der Investor bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Ökokonto beantragen.

In der Summe können die möglichen Eingriffe durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet sowie die externen Maßnahmen im Teilgelungsbereich B ausgeglichen werden.

9.6 Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Zielen und räumlichem Geltungsbereich des Plans (Alternativen); wesentliche Gründe für die Standortwahl

Wesentlicher Grund für die Standortwahl war die seit langem im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche. Zwischen den Häusern „Vor der Katze“ Nr. 11 und 13 wurde für eine mögliche Erschließung bereits eine Anbindung an die Straßenparzelle belassen. In diesem Bereich besteht zudem die Möglichkeit eine Anbindung an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt herzustellen. Diese Voraussetzungen sind ein wichtiges Kriterium für die Standortwahl.

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gem. § 1 a (2) BauGB ist bei der städtebaulichen Entwicklung der Flächen nicht zu vermeiden. Durch die Inanspruchnahme sind keine betrieblichen Auswirkungen zu erwarten.



Realistische Alternativen, bei denen die Auswirkungen auf Natur und Landschaft geringer zu bewerten sind als im aktuellen Planverfahren, bestehen im Gemeindegebiet von Witzenhausen, bzw. im Ortsteil Ermschwerd, nicht.

9.7 Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Nach Baunutzungsverordnung dienen diese vorwiegend dem Wohnen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe bzw. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Schwere Unfälle mit erheblichen Umweltfolgen und Katastrophen können damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

9.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Um die Umweltprüfung vorzunehmen, wurden die übergeordneten Planwerke der räumlichen Gesamtplanung (Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen, Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen) sowie die Fachpläne der Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan Nordhessen) beachtet. Darüber hinaus wurden die Internetdatenbanken des Landes Hessen abgefragt, um Aussagen zu naturschutzrechtlichen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen, aber auch zu Wasserschutzgebieten, zur Wasserrahmenrichtlinie, Bodeneigenschaften etc. zu erhalten.

Außerdem wurde eine Ortsbegehung durchgeführt, bei welcher die Vegetationsbestände auf den Flächen erfasst wurden.

Weitere umweltrelevante Fachgutachten lagen den Verfassern nicht vor.

9.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Über die Bauantragsverfahren, die bei der Kommunalverwaltung eingehen, wird das Maß der baulichen Nutzung kontrolliert. Eine regelmäßige Überprüfung der Bauanträge und des tatsächlichen Bestandes, insbesondere der Umsetzung der landschaftsplanerischen Festsetzungen erscheinen ausreichend, um negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu begegnen.

9.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gemäß den rechtlichen Vorgaben sind Flächennutzungs- und Bebauungspläne einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Plans zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den



Umweltbelangen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Mit der Planung soll die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Ermschwerd fortgeführt und in einem begrenzten Rahmen weiterentwickelt werden.

Im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage am nordwestlichen Ortsrand sollen durch einen Investor ca. 12-14 Bauplätze mit Anbindung einer Erschließungsstraße mit Wendepplatz an die Straße „Vor der Katze“ entstehen.

Unter Berücksichtigung des gesetzlich geschützten Biotops (Kirsch-Streuobst) im Norden und Westen sowie der potentiellen Erweiterungsfläche für den Friedhof soll ein kleines Baugebiet erschlossen werden, welches ein Angebot für eine Einzel- Doppelhausbebauung schafft.

Aufgrund der potentiell möglichen Flächenversiegelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Bodenschutz, zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie zu Durchgrünungsmaßnahmen getroffen. Weiterhin soll durch Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Artenschutz, der Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich gehalten werden.

Insgesamt führen die geplanten Nutzungen zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des UVPG, die Nutzungen werden als städtebaulich verträglich beschrieben. Der Umweltbericht trifft Aussagen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Weingarten“ können grundsätzlich Veränderungen der Umweltsituation verbunden sein. Durch Versiegelung des Bodens sind vor allem die Schutzgüter Wasser und Boden sowie das Landschaftsbild betroffen. Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung wurde deutlich, dass die Veränderungen nicht innerhalb des Geltungsbereiches (Teilgeltungsbereich A) ausgeglichen werden können. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan ein zweiter Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich B) zugeordnet, in welchem eine Kompensationsmaßnahme festgesetzt wird. Dabei handelt es sich um die Extensivierung von Ackerflächen im Bereich des Burgberges nahe Witzzenhausen. In Verbindung mit vorhandenen Gehölzbeständen und Kirschenplantagen wird hierdurch die Biodiversität und das Landschaftsbild am Burgberg verbessert.

Es stehen keine städtebaulich sinnvollen und realistischen Alternativen zur Verfügung, da sich das Plangebiet durch das Vorhandensein aller Erschließungseinrichtungen besonders eignet.

Durch die Umsetzung der Planung, einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen werden nach aktueller Bewertung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst.



9.11 Quellenangaben zum Umweltbericht

Planwerke

- Flächennutzungsplan der Stadt Witzenhausen (2002)
- Geoportal-Hessen (2019): www.geoportal.hessen.de Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung–Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen,
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2014: Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen –Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung
- Regierungspräsidium Kassel (2010): Regionalplan Nordhessen 2009
- Regierungspräsidium Kassel (2001): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000
- Alle einschlägigen Fachgesetze im Bauplanungs-, Umwelt- und Naturschutzrecht

Literatur

Konstanze Schönthaler, Dr. Stefan Balla, Dr. Thomas F. Wachter, Prof. Dr. Heinz-Joachim Peters (2018): Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. Hg. v. Umweltbundesamt. Dessau-Roßlau

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2023): Artgutachten 2023, Erfolgskontrolle zu Schutzmaßnahmen für den Feldhamster (*Cricetus cricetus*, Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) in Hessen, Gießen



Anhang 1

Gehölzliste als Empfehlung

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Sandbirke	Betula pendula
Rotblühende Kastanie (auch geringere Qualitäten 2xv)			

Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna	Apfeldorn	Crataegus Carrierei
Rotdorn	Crataegus laevigata Pauls Sc.	Baumhasel	Corylus colurna
sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten			

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Heckenpflanzen für Schnitthecken (Pflanzgröße 100-150, 2 xv, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	Acer campestre		
Hainbuche	Carpinus betulus	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Efeu	Hedera helix	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Knöterich	Polygonum aubertii (K)
Waldgeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)



Stadt Witzenhausen

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Weingarten“
Gemarkung Ermschwerd

Ing.-Büro Christoph Henke
Januar 2025

Anhang 2

Anhang 2

„BV Neubaugebiet Ermschwerd Vor der Katze, Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte“, GEONIK GmbH, Niestetal, Mai 2022

GEONIK GmbH · Hannoversche Straße 86 · 34266 Niestetal

Heppe Hoch- und Tiefbau GmbH
Herrn Heppe
Hubenröder Str. 36
37217 Witzenhausen

GEONIK GmbH
Hannoversche Straße 86
34266 Niestetal

Ansprechpartner:
Volker Issendorf

Tel.: 0561 31 09 72 70
Fax: 0561 31 09 72 77

info@geonik-gmbh.de

Unser Zeichen: 209035b17
Datum: 09.05.2022

BV Neubaugebiet Ermschwerd, Vor der Katze Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte - Termin v. 27.01.2022

Die GEONIK GmbH, Niestetal, hat im Auftrag der Heppe Hoch- und Tiefbau GmbH, Witzenhausen, am 27.01.2022 im Bereich des Erschließungs- bzw. Neubaugebietes "Vor der Katze" in Ermschwerd die Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Wert) des in den versickerungsrelevanten Tiefen anstehenden Bodens durchgeführt. Auftragsgrundlage ist das Angebot Nr. 122013 v. 19.01.2022.

Die Versickerungsversuche BS/VV 1–BS/VV 3 wurden in temporär mittels PE-Rohr DN 35 verrohrten Bohrlöchern als Open-End-Test gem. Earth-Manual 1974 durchgeführt (s. Anlagen) und repräsentieren die oberflächennahen Bodenverhältnisse bis in ca. 1,5 m Tiefe.

Die ausgebauten Bohrlöcher wurden jeweils bis zur Oberkante Pegelrohr mit Trinkwasser aufgefüllt. Die Versuche sind jeweils als Feldversuche mit veränderlicher Druckhöhe durchgeführt worden. Die Auswertung der Feldversuche erfolgt unter Ansatz der in der Anlage 1 genannten Messwerte und Rahmenbedingungen und nach folgender Formel:

$$k_f = Q / 5,5 \times r \times H.$$

Mit den Versickerungsversuchen wurden die in der folgenden Tabelle 1 dargestellten mittleren k_f -Werte für die quartärzeitlichen Terrassensedimente (Sand/Kies) ermittelt:

Tabelle 1: Beurteilung der Durchlässigkeiten nach Versickerungsversuch im Bohrloch

Sondierung	BS /VV 1	BS /VV 2	BS / VV 3
ermittelter k_f -Wert (m/s)	$1,8 \times 10^{-3}$	$4,6 \times 10^{-5}$	$4,3 \times 10^{-5}$
Teufenbereich (m u GOK)	1,5	1,5	1,5
Beurteilung nach DIN 18130	stark durchlässig	durchlässig	durchlässig
Beurteilung nach ATV A 138	geeignet	geeignet	geeignet

In Anlehnung an DIN 18300 Teil 1 ist der Boden für den untersuchten Bereich in Tiefen von etwa 1,5 Meter unter Geländeoberkante demnach als

"stark durchlässig" bis "durchlässig"

zu bezeichnen. Unter Ansatz der Prüfkriterien der ATV A138 ist der im Bereich des geplanten Neubaugebietes in versickerungsrelevanten Tiefen von ca. 1,5 m u. GOK anstehende Boden durchweg als

"geeignet"

einzustufen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte des anstehenden Bodens zeigen kleinräumig deutliche Unterschiede.

Die Protokolle der Versickerungsversuche BS/VV 1–BS/VV 3 sind diesem Schreiben als Anlage 1 beigefügt. Die Schichtenverzeichnisse und Bohrprofil Darstellungen BS 1–BS 3 finden sich in den Anlagen 2 und 3. Eine Handskizze (Anlage 4) zeigt die Lage der Untersuchungspunkte BS/VV1–BS/VV 3.

Niestetal, 09.05.2022

GEONIK GmbH



Dipl.-Geol. Volker Issendorf

- Anlage 1 Versuchsprotokolle Open-End-Test BS/VV 1–BS/VV 3
- Anlage 2 Schichtenverzeichnisse BS 1–BS3 gem. DIN 4022
- Anlage 3 Bohrprofilardarstellung BS 1–BS3 gem. DIN 4023
- Anlage 4 Handskizze BS/VV 1–BS/VV 3 (Lageplan)

Open-End-Test (gem. earth manual 1974)

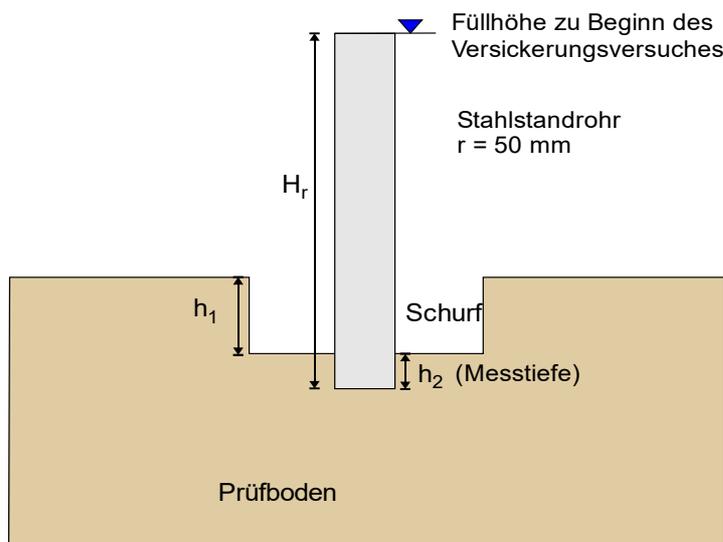
Allgemeine Angaben		Datum: 27.01.22	
Standort:	209035 - BV NBG Ermschwerd, An der Katze		
Bodenart:	Schluff, sehr schwach tonig, sehr schwach sandig		
Flächennutzung:	Grünfläche		
Sonstige Beobachtungen:			
Versuchs-Nr.:	BS / VV 1	Messtiefe: 1,50	Beginn: 10:04:00 Uhr
			Ende: 15:36:00 Uhr
Gerätekonstanten			
Radius des Messrohres:	r =	0,018	m
Länge des Messrohres:	H _r =	1,450	m
Grundfläche des Wasserbehälters:	A =	0,001	m ²

Messprotokoll und Auswertung

Lfd. Nr.	Uhrzeit	Messdauer	Wasserstand h im Wasserbehälter/Bohrloch			Versickerte Wassermenge Q	k=Q/(5,5*r*H)
			Beginn	Ende	dh		
		dt				Q = A*dh/t	
		min	m	m	m	m ³ /s	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8
1	10:04:00	0	0,000	0,000	0,000		
2	10:06:00	00:02:00	0,000	0,065	0,065	7,50E-04	5,4E-03
3	10:08:00	00:04:00	0,065	0,120	0,055	3,17E-04	2,3E-03
4	10:11:00	00:07:00	0,120	0,185	0,065	2,14E-04	1,5E-03
5	10:15:00	00:11:00	0,185	0,270	0,085	1,78E-04	1,3E-03
6	10:48:00	00:44:00	0,270	0,350	0,080	4,20E-05	3,0E-04
7	15:36:00	05:32:00	0,350	0,390	0,040	2,78E-06	2,0E-05
8							
Mittelwert							1,8E-03

Der für den Prüfhorizont an o.g. Standort ermittelte mittlere k_r-Wert in Höhe von 1,8 x 10⁻³ m/s ist gem. DIN 18130 Tl.1 als "stark durchlässig" einzustufen.

Bemerkungen:



Open-End-Test (gem. earth manual 1974)

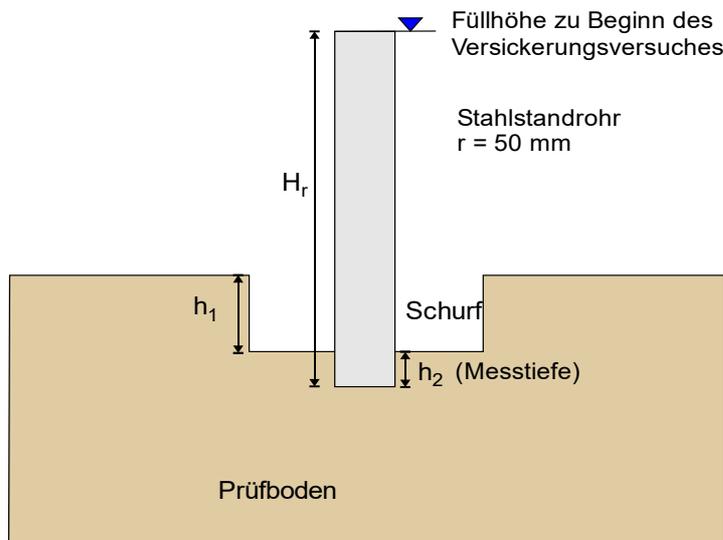
Allgemeine Angaben		Datum: 27.01.22	
Standort:	209035 - BV NBG Ermschwerd, An der Katze		
Bodenart:	Schluff, tonig, sehr schwach sandig, sehr schwach kiesig		
Flächennutzung:	Grünfläche		
Sonstige Beobachtungen:			
Versuchs-Nr.:	BS / VV 2	Messtiefe: 1,50	Beginn: 10:21:00 Uhr
			Ende: 15:37:00 Uhr
Gerätekonstanten			
Radius des Messrohres:	r =	0,018	m
Länge des Messrohres:	Hr =	1,470	m
Grundfläche des Wasserbehälters:	A =	0,001	m ²

Messprotokoll und Auswertung

Lfd. Nr.	Uhrzeit	Messdauer	Wasserstand h im Wasserbehälter/Bohrloch			Versickerte Wassermenge Q	k=Q/(5,5*r*H)
			Beginn	Ende	dh		
		dt				Q = A*dh/t	
		min	m	m	m	m ³ /s	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8
1	10:21:00	0	0,000	0,000	0,000		
2	10:46:00	00:25:00	0,000	0,002	0,002	1,85E-06	1,3E-05
3	15:37:00	05:16:00	0,002	0,155	0,153	1,12E-05	7,9E-05
4							
5							
6							
7							
8							
Mittelwert							4,6E-05

Der für den Prüfhorizont an o.g. Standort ermittelte mittlere k_r -Wert in Höhe von $4,6 \times 10^{-5}$ m/s ist gem. DIN 18130 Tl.1 als "durchlässig" einzustufen.

Bemerkungen:



Open-End-Test (gem. earth manual 1974)

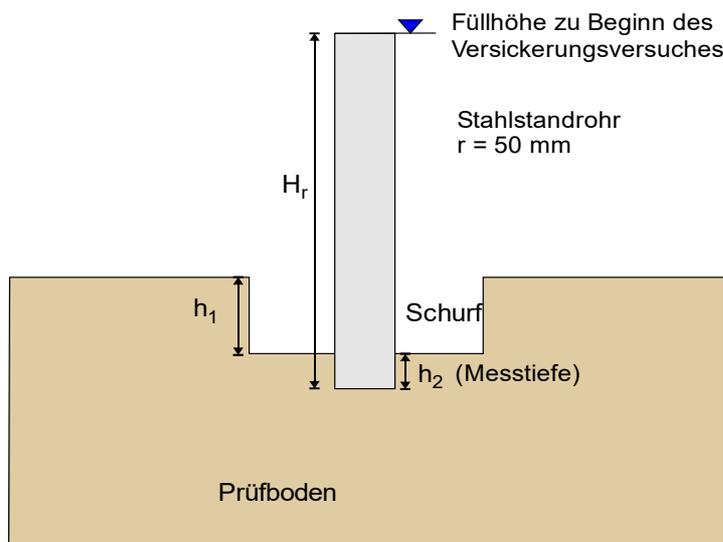
Allgemeine Angaben		Datum: 27.01.22	
Standort:	209035 - BV NBG Ermschwerd, An der Katze		
Bodenart:	Schluff, tonig, sehr schwach sandig		
Flächennutzung:	Grünfläche		
Sonstige Beobachtungen:			
Versuchs-Nr.:	BS / VV 3	Messtiefe: 1,50	Beginn: 10:42:00 Uhr
			Ende: 15:38:00 Uhr
Gerätekonstanten			
Radius des Messrohres:	r =	0,018	m
Länge des Messrohres:	Hr =	1,440	m
Grundfläche des Wasserbehälters:	A =	0,001	m ²

Messprotokoll und Auswertung

Lfd. Nr.	Uhrzeit	Messdauer	Wasserstand h im Wasserbehälter/Bohrloch			Versickerte Wassermenge Q	k=Q/(5,5*r*H)
			Beginn	Ende	dh		
		dt				Q = A*dh/t	
		min	m	m	m	m ³ /s	m/s
1	2	3	4	5	6	7	8
1	10:42:00	0	0,000	0,000	0,000		
2	10:46:00	00:04:00	0,000	0,001	0,001	5,77E-06	4,2E-05
3	10:57:00	00:15:00	0,001	0,003	0,002	3,08E-06	2,2E-05
4	15:38:00	04:56:00	0,003	0,120	0,117	9,12E-06	6,6E-05
5							
6							
7							
8							
Mittelwert							4,3E-05

Der für den Prüfhorizont an o.g. Standort ermittelte mittlere k_r -Wert in Höhe von $4,3 \times 10^{-5}$ m/s ist gem. DIN 18130 Tl.1 als "stark durchlässig" einzustufen.

Bemerkungen:



Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben



SACHVERSTAND FÜR BODEN UND WASSER
 Hannoversche Straße 86
 34266 Niestetal
 Tel.: 0561 31 09 72 70
 info@geonik-gmbh.de

Bohrung: BS 1 Erschwerd
Projekt: Ermschwerd

Datum Bohrung: 27.01.2022
 Ansatzpunkt: 0,00 m NHN

ID: 2090350010

Seite: 1

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen + b) Ergänzende Bemerkung +				Bemerkungen Sonderprobe, Wasserführung, Bohrwerkzeuge, Kernverlust, Sonstiges	Entnommene Proben		
	b)					Art	Tiefe in m OK	Tiefe in m UK
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,20	a) Schluff; schwach tonig, sehr schwach sandig, sehr schwach humos +				schwach feucht, Bodenkl. 1			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun- braun					
	f) Ah-Horizont, Mutterboden	g) Quartär	h) OU	i)				
1,90	a) Schluff; schwach tonig, sehr schwach sandig +				schwach feucht, Bodenkl. 4			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) hellbraun					
	f) Lößlehm	g) Quartär	h) UL	i)				
2,00	a) Sand; schluffig, sehr schwach tonig +				schwach feucht, Bodenkl. 3, kein Grundwasser, Endteufe			
	b)							
	c) mäßig locker gelagert	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) fluviatil	g) Quartär	h) SU	i)				

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben



Hannoversche Straße 86
34266 Niestetal
Tel.: 0561 31 09 72 70
info@geonik-gmbh.de

Bohrung: BS 2 Ermschwerd
Projekt: Ermschwerd

Datum Bohrung: 27.01.2022
Ansatzpunkt: 0,00 m NHN

ID: 2090350011

Seite: 1

1	2				3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen + b) Ergänzende Bemerkung +				Bemerkungen Sonderprobe, Wasserführung, Bohrwerkzeuge, Kernverlust, Sonstiges	Entnommene Proben		
	b)					Art	Tiefe in m OK	Tiefe in m UK
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt				
0,20	a) Schluff; tonig, sehr schwach sandig, sehr schwach kiesig, schwach humos +				schwach feucht, Bodenkl. 1			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun- braun					
	f) Ah-Horizont, Mutterboden	g) Quartär	h) OU	i)				
1,50	a) Schluff; tonig, sehr schwach sandig +				schwach feucht, Bodenkl. 3, kein Grundwasser, Endteufe			
	b)							
	c) weich	d) leicht zu bohren	e) braun					
	f) Lößlehm	g) Quartär	h) UL	i)				

Schichtenverzeichnis

für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben



Hannoversche Straße 86
34266 Niestetal
Tel.: 0561 31 09 72 70
info@geonik-gmbh.de

Bohrung: BS 3 Ermschwerd
Projekt: Ermschwerd

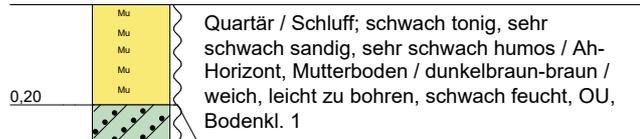
Datum Bohrung: 27.01.2022
Ansatzpunkt: 0,00 m NHN

ID: 2090350012 Seite: 1

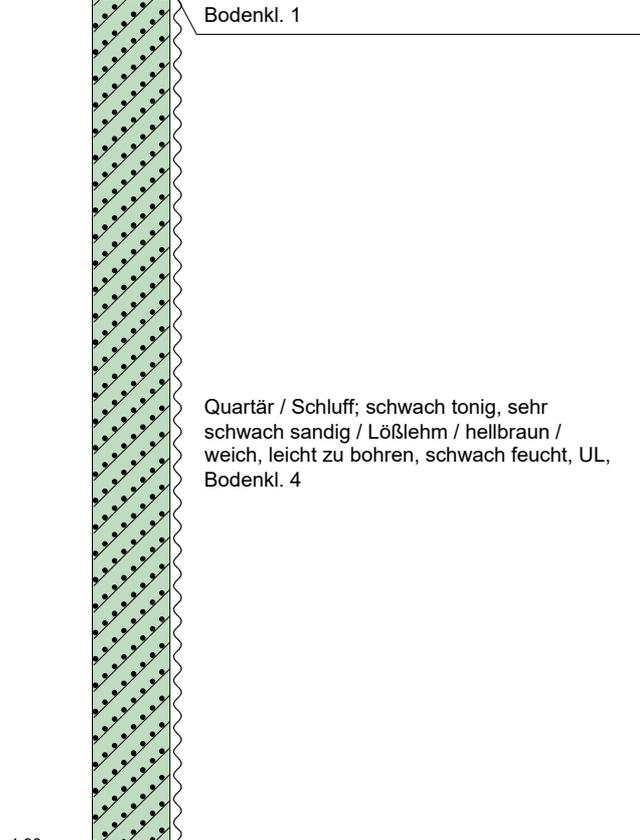
1	2				3	4	5	6					
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen + b) Ergänzende Bemerkung +				Bemerkungen Sonderprobe, Wasserführung, Bohrwerkzeuge, Kernverlust, Sonstiges	Entnommene Proben							
	b)					Art	Tiefe in m OK	Tiefe in m UK					
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe										
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalk- gehalt									
0,30	a) Schluff; schwach tonig, sehr schwach sandig, sehr schwach kiesig, schwach humos +				schwach feucht, Bodenkl. 1								
	b)		c) weich						d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun- braun			
	f) Ah-Horizont, Mutterboden		g) Quartär	h) OU					i)				
1,50	a) Schluff; tonig, sehr schwach sandig +				schwach feucht, Bodenkl. 4, kein Grundwasser, Endteufe								
	b)								c) weich		d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun- braun	
	f) Lößlehm		g) Quartär	h) UL					i)				

BS 1 Erschwerd

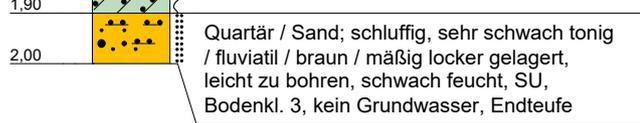
0,00 m NHN



-1,00 m NHN



-2,00 m NHN



-3,00 m NHN

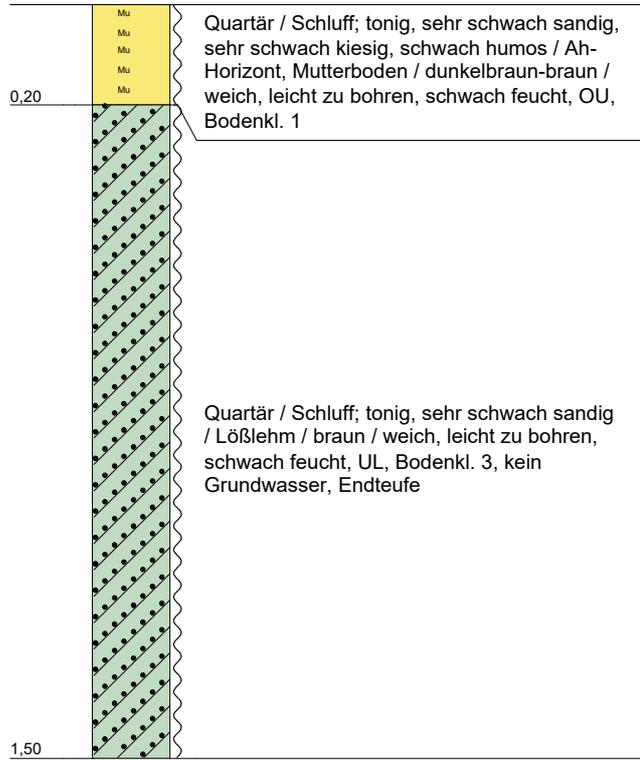
Tiefenangaben Profil und Ausbau bezogen auf GOK

Name d. Bhrgr.	BS 1 Erschwerd	
Projekt	Ermschwerd	
Autor	Krüger	Projekt-Nr.: 209035
Bearbeiter	Lemmerca	Datum: 27.01.2022
Bohrfirma	Geonik GmbH	Maßstab : 1:15

GEONIK GMBH
 SACHVERSTAND FÜR BODEN UND WASSER
 Hannoversche Straße 86
 34266 Niestetal
 Tel.: 0561 31 09 72 70
 info@geonik-gmbh.de

BS 2 Ermschwerd

0,00 m NHN



Quartär / Schluff; tonig, sehr schwach sandig, sehr schwach kiesig, schwach humos / Ah-Horizont, Mutterboden / dunkelbraun-braun / weich, leicht zu bohren, schwach feucht, OU, Bodenkl. 1

Quartär / Schluff; tonig, sehr schwach sandig / Lößlehm / braun / weich, leicht zu bohren, schwach feucht, UL, Bodenkl. 3, kein Grundwasser, Endteufe

-1,00 m NHN

-2,00 m NHN

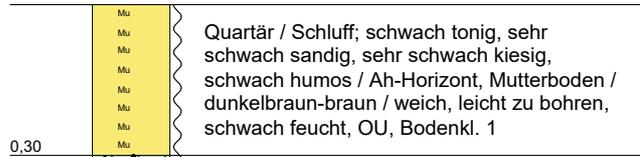
-3,00 m NHN

Tiefenangaben Profil und Ausbau bezogen auf GOK

Name d. Bhrg.	BS 2 Ermschwerd		 SACHVERSTAND FÜR BODEN UND WASSER Hannoversche Straße 86 34266 Niestetal Tel.: 0561 31 09 72 70 info@geonik-gmbh.de
Projekt	Ermschwerd		
Autor	Krüger	Projekt-Nr.: 209035	
Bearbeiter	Lemmerca	Datum: 27.01.2022	
Bohrfirma	Geonik GmbH	Maßstab : 1:15	

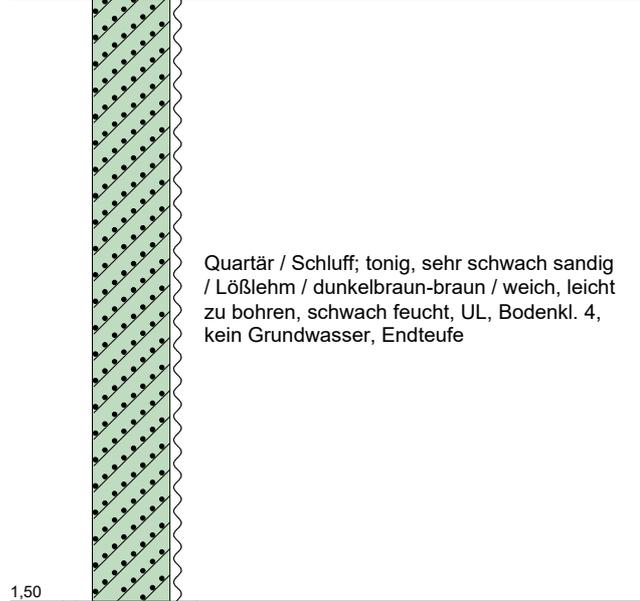
BS 3 Ermschwerd

0,00 m NHN



0,30

-1,00 m NHN



1,50

-2,00 m NHN

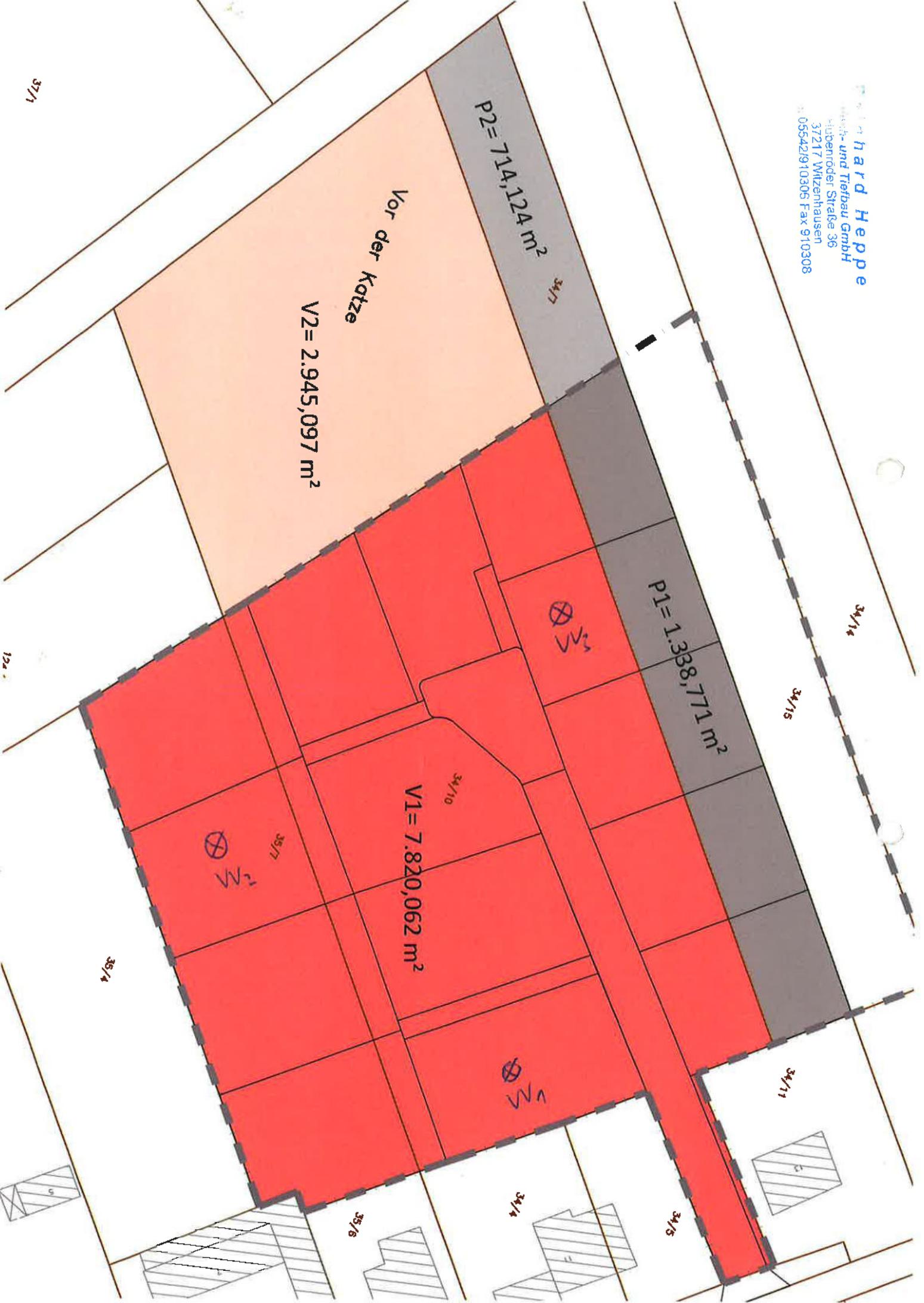
-3,00 m NHN

Tiefenangaben Profil und Ausbau bezogen auf GOK

Name d. Bhrg.	BS 3 Ermschwerd	
Projekt	Ermschwerd	
Autor	Krüger	Projekt-Nr.: 209035
Bearbeiter	Lemmerca	Datum: 27.01.2022
Bohrfirma	Geonik GmbH	Maßstab : 1:15

GEONIK GMBH
 SACHVERSTAND FÜR BODEN UND WASSER
 Hannoversche Straße 86
 34266 Niestetal
 Tel.: 0561 31 09 72 70
 info@geonik-gmbh.de

Richard Hepp
Ingenieur- und Tiefbau GmbH
Hübeneröder Straße 36
37217 Witzzenhausen
05542/910306 Fax 910308



37/1

34/4

35/4

35/6

34/8

34/5

34/11

34/15

34/14



Anhang 3

Biotopwertermittlung gem. Kompensationsverordnung des Landes Hessen (2018)

Eingriffsfläche

Blatt Nr. 1 | Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 13 HeNatG und KV Hessen vom 26.10.2018

- Eingriffsbilanz														
Stadt Witzenhausen, B-Plan Nr. 9 "Unter dem Weingarten"														
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	Zus- Bew	WP/ qm			Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert [WP]			Differenz [WP]	
				2a	2b	2c	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher		
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich														
1. Bestand vor Eingriff														
L 1	06.350	Int. Wirtschaftswiese		21	7.877					165.417		0	165.417	
Ä 2	06.340 (B)	Frischwiese, extensiv		35	1.371					47.985		0	47.985	
C 3	04.210	Obstbäume (4 Stck, Kr. Ø je ca. 9 m → 64 m² pro Baum)		34	256					8.704		0	8.704	
E		Flächenkorrektur			-256									
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz														
B 1	10.715	überbaute Flächen mit Regenwasserversickerung		6				4.905		0		29.430	-29.430	
I 2	10.510	Versiegelte Flächen (Straßen)		3				882		0		2.646	-2.646	
A 3	11.221	Artenarme Hausgärten		14				3.270		0		45.780	-45.780	
N 4	5244	Neuanlage strukturreine Gräben (Entwäss.mulde)		19				191		0		3.629	-3.629	
Z		Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.			9.248			9.248		0	222.106	0	81.485	140.621
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:)														
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr)														
Summe														
Auf dem letzten Blatt:														
Umrrechnung in EURO														
Summe EURO														
Kostensindex KI														
+reg. Bodenwertant.														
=KI+rBwa														
71.716,71														
EURO Ersatzgeld														

Gertenbach, den 23.04.2024, Dipl. Ing. A. Wicke
 Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!

